

三湘印象股份有限公司
审计报告
天职业字[2026]20273号

目 录

审计报告	1
2025年度财务报表	7
2025年度财务报表附注	19

三湘印象股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了三湘印象股份有限公司（以下简称“贵公司”、“公司”或“三湘印象”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则以及职业道德守则，我们独立于贵公司，适用了对公众利益实体的独立性要求，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>[一]销售收入确认</p>	
<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（三十一）”及“六、合并财务报表主要项目注释（三十六）”。</p>	
<p>（一）房地产销售收入确认</p>	
<p>2025 年度三湘印象实现房地产销售收入 567,999,595.85 元，占 2025 年度营业收入的 77.19%，三湘印象房地产销售收入确认政策为：已将房屋的控制权转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，在客户取得房屋控制权时确认营业收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。</p> <p>由于营业收入是公司关键业绩指标之一，可能存在公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标，因此我们将房地产销售收入确认确定为三湘印象 2025 年度关键审计事项。</p>	<p>针对房地产销售收入确认的事项，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、我们了解、评价和测试与房地产销售相关的内部控制的设计及执行有效性； 2、检查三湘印象主要房产买卖合同条款，评价三湘印象房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则要求； 3、检查可以证明房产已达到交付条件及已交付的支持性文件包括但不限于：房产竣工及验收报告、已备案的房屋销售合同、业主签字确认的收房流程确认单、公司邮寄的房屋入住通知及物流签收记录（若业主未至现场收房）等，以评价是否满足三湘印象房地产销售收入确认政策； 4、检查资产负债表日前后的账簿记录、房屋入住通知、退房记录等支持性文件，以评价收入是否存在跨期现象。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
[二] 存货可变现净值	
请参阅财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释（七）”。	
<p>截至 2025 年 12 月 31 日，三湘印象合并财务报表中存货账面价值为 3,627,745,876.02 元，存货采用成本与可变现净值孰低计量。管理层按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，因此我们将存货可变现净值确认为三湘印象 2025 年度关键审计事项。</p>	<p>针对存货可变现净值，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价依据是否充分、合理； 2、评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费所作估计的合理性； 3、复核管理层所利用的评估师专家的工作，获取评估结果及评估明细表，并复核评估所用的相关假设、参数是否合理； 4、评价由管理层聘请的外部评估机构的独立性、客观性、胜任能力和资质； 5、分项目分业态复核管理层计算的预计可变现净值与账面价值进行比较，测算应计提的存货跌价准备金额并与账面对比； 6、结合存货监盘，分析是否存在开发或销售进度缓慢的项目，评价管理层就存货可变现净值所作估计的合理性； 7、检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

三湘印象管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

[以下无正文]

审计报告（续）

天职业字[2026]20273 号

[此页无正文]

中国·北京

二〇二六年四月二十七日

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

合并资产负债表（续）

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025年12月31日

金额单位：元

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	10,009,495.14	11,672,702.13	六、（十九）
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	324,167,429.00	464,904,657.10	六、（二十）
预收款项	84,108,801.91	82,988,888.77	六、（二十一）
合同负债	431,162,718.39	497,223,144.16	六、（二十二）
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	16,444,883.01	16,936,574.39	六、（二十三）
应交税费	29,350,648.41	112,459,431.47	六、（二十四）
其他应付款	493,084,265.67	494,655,860.02	六、（二十五）
其中：应付利息		382,754.67	六、（二十五）
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	54,035,268.16	27,284,557.17	六、（二十六）
其他流动负债	35,704,251.31	48,645,576.01	六、（二十七）
流动负债合计	1,478,067,761.00	1,756,771,391.22	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	331,400,000.00	296,500,000.00	六、（二十八）
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	10,679,158.07	13,385,117.57	六、（二十九）
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		1,057,196.27	六、（三十）
递延收益			
递延所得税负债	3,140,373.21	10,564,385.01	六、（十七）
其他非流动负债			
非流动负债合计	345,219,531.28	321,506,698.85	
负 债 合 计	1,823,287,292.28	2,078,278,090.07	
所有者权益			
股本	677,734,146.00	677,734,146.00	六、（三十一）
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,522,265,281.50	2,520,568,593.30	六、（三十二）
减：库存股			
其他综合收益	277,847.98	368,095.48	六、（三十三）
专项储备			
盈余公积	346,075,872.62	346,075,872.62	六、（三十四）
△一般风险准备			
未分配利润	811,240,195.55	945,023,854.83	六、（三十五）
归属于母公司所有者权益合计	4,357,593,343.65	4,489,770,562.23	
少数股东权益	-612,083,579.14	-442,660,051.11	
所有者权益合计	3,745,509,764.51	4,047,110,511.12	
负债及所有者权益合计	5,568,797,056.79	6,125,388,601.19	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：赵彪

合并利润表

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025 年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	735,855,343.99	1,209,513,971.63	
其中：营业收入	735,855,343.99	1,209,513,971.63	六、（三十六）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	781,305,200.93	1,098,354,927.29	
其中：营业成本	447,529,566.98	607,191,689.49	六、（三十六）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	94,793,246.63	163,249,208.94	六、（三十七）
销售费用	93,341,024.20	160,925,266.18	六、（三十八）
管理费用	132,092,634.64	149,351,036.93	六、（三十九）
研发费用			
财务费用	13,548,728.48	17,637,725.75	六、（四十）
其中：利息费用	13,514,636.03	18,926,916.92	六、（四十）
利息收入	442,333.94	1,528,717.19	六、（四十）
加：其他收益	262,256.64	233,433.22	六、（四十一）
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,903,203.52	-5,601,203.84	六、（四十二）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,840,061.28	-6,988,627.05	六、（四十二）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,213,099.24	-2,825,894.68	六、（四十三）
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-341,141.21	-4,294,220.57	六、（四十四）
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-313,389,116.94	-24,143,747.10	六、（四十五）
资产处置收益（损失以“-”号填列）	595,661.55	-32,361.91	六、（四十六）
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-364,438,499.66	74,495,049.46	
加：营业外收入	4,699,923.25	9,668,020.14	六、（四十七）
减：营业外支出	6,322,380.39	35,227,140.87	六、（四十八）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-366,060,956.80	48,935,928.73	
减：所得税费用	-62,853,769.49	88,064,443.54	六、（四十九）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-303,207,187.31	-39,128,514.81	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-303,207,187.31	-39,128,514.81	
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-133,783,659.28	19,277,902.73	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-169,423,528.03	-58,406,417.54	
六、其他综合收益的税后净额	-90,247.50	98,770.34	六、（三十三）
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-90,247.50	98,770.34	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-90,247.50	98,770.34	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额	-90,247.50	98,770.34	
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	-303,297,434.81	-39,029,744.47	
归属于母公司所有者的综合收益总额	-133,873,906.78	19,376,673.07	
归属于少数股东的综合收益总额	-169,423,528.03	-58,406,417.54	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	-0.11	0.02	
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.11	0.02	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：赵彪

合并现金流量表

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025 年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	719,823,247.76	669,307,921.19	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还	671,153.71	30,016,273.74	
收到其他与经营活动有关的现金	65,590,688.40	77,182,715.56	六、（五十一）
经营活动现金流入小计	786,085,089.87	776,506,910.49	
购买商品、接受劳务支付的现金	367,607,820.00	364,091,201.47	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	99,155,441.76	119,432,323.71	
支付的各项税费	194,486,903.00	110,011,299.86	
支付其他与经营活动有关的现金	178,389,180.84	106,092,697.05	六、（五十一）
经营活动现金流出小计	839,639,345.60	699,627,522.09	
经营活动产生的现金流量净额	-53,554,255.73	76,879,388.40	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	13,206,857.76	11,537,423.21	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	995,678.08	331,352.52	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	14,202,535.84	11,868,775.73	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,235,765.07	7,642,859.03	
投资支付的现金	861,250.00	1,600,000.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	4,097,015.07	9,242,859.03	
投资活动产生的现金流量净额	10,105,520.77	2,625,916.70	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,800,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,800,000.00	
取得借款收到的现金	133,000,000.00	281,671,463.13	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	133,000,000.00	291,471,463.13	
偿还债务支付的现金	72,672,702.13	656,578,761.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,211,938.44	19,022,116.64	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	4,228,014.24	3,602,029.89	六、（五十一）
筹资活动现金流出小计	93,112,654.81	679,202,907.53	
筹资活动产生的现金流量净额	39,887,345.19	-387,731,444.40	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	13,378.60	-5,928.66	
五、现金及现金等价物净增加额	-3,548,011.17	-308,232,067.96	六、（五十二）
加：期初现金及现金等价物的余额	126,187,903.10	434,419,971.06	六、（五十二）
六、期末现金及现金等价物余额	122,639,891.93	126,187,903.10	六、（五十二）

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：赵彪

合并所有者权益变动表

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025 年度

金额单位:元

项 目	本期金额														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	△一般 风险准	未分配利润	其他	小计		
优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	677,734,146.00				2,520,568,593.30		368,095.48		346,075,872.62		945,023,854.83		4,489,770,562.2	-442,660,051.11	4,047,110,511.12
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	677,734,146.00				2,520,568,593.30		368,095.48		346,075,872.62		945,023,854.83		4,489,770,562.2	-442,660,051.11	4,047,110,511.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填					1,696,688.20		-90,247.50				-133,783,659.2		-132,177,218.58	-169,423,528.03	-301,600,746.61
（一）综合收益总额							-90,247.50				-133,783,659.2		-133,873,906.78	-169,423,528.03	-303,297,434.81
（二）所有者投入和减少资本					1,696,688.20								1,696,688.20		1,696,688.20
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					1,696,688.20								1,696,688.20		1,696,688.20
（三）利润分配															
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对股东的分配															
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增股本															
2.盈余公积转增股本															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	677,734,146.00				2,522,265,281.50		277,847.98		346,075,872.62		811,240,195.55		4,357,593,343.6	-612,083,579.14	3,745,509,764.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：赵彪

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025 年度

金额单位:元

项 目	上期金额													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般 风险准 备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	677,734,146.00				2,520,568,593.30		269,325.14		338,245,498.90		933,576,325.82		4,470,393,889.16	-394,053,633.57	4,076,340,255.59
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	677,734,146.00				2,520,568,593.30		269,325.14		338,245,498.90		933,576,325.82		4,470,393,889.16	-394,053,633.57	4,076,340,255.59
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							98,770.34		7,830,373.72		11,447,529.01		19,376,673.07	-48,606,417.54	-29,229,744.47
（一）综合收益总额							98,770.34				19,277,902.73		19,376,673.07	-58,406,417.54	-39,029,744.47
（二）所有者投入和减少资本														9,800,000.00	9,800,000.00
1.所有者投入的普通股														9,800,000.00	9,800,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配									7,830,373.72		-7,830,373.72				
1.提取盈余公积									7,830,373.72		-7,830,373.72				
2.提取一般风险准备															
3.对股东的分配															
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增股本															
2.盈余公积转增股本															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	677,734,146.00				2,520,568,593.30		368,095.48		346,075,872.62		945,023,854.83		4,489,770,562.23	-442,660,051.11	4,047,110,511.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：赵彪

母公司资产负债表

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025年12月31日

金额单位：元

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	1,378,802.39	845,449.79	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	50,111,668.21	64,086,826.99	十八、（一）
应收款项融资			
预付款项	1,305,000.00		
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	4,468,916,264.41	4,443,470,793.26	十八、（二）
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产	2,363,699.33	2,880,758.56	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	71,164.03		
流动资产合计	4,524,146,598.37	4,511,283,828.60	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,082,004,099.87	2,083,654,574.67	十八、（三）
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,082,004,099.87	2,083,654,574.67	
资 产 总 计	6,606,150,698.24	6,594,938,403.27	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：赵彪

母公司资产负债表（续）

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025年12月31日

金额单位：元

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	25,876,850.89	33,324,098.60	
预收款项	81,422,834.00	81,422,834.00	
合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	12,326.05	10,140.13	
应交税费		1,808,293.33	
其他应付款	61,391,990.14	38,128,358.14	
其中：应付利息			
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	774,445.26	2,237,516.54	
流动负债合计	169,478,446.34	156,931,240.74	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负 债 合 计	169,478,446.34	156,931,240.74	
所有者权益			
股本	1,180,699,560.00	1,180,699,560.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,725,802,134.81	4,725,802,134.81	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	274,550,255.73	274,550,255.73	
△一般风险准备			
未分配利润	255,620,301.36	256,955,211.99	
所有者权益合计	6,436,672,251.90	6,438,007,162.53	
负债及所有者权益合计	6,606,150,698.24	6,594,938,403.27	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：赵彪

母公司利润表

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025 年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	-3,159,851.88	82,724,578.82	
其中：营业收入	-3,159,851.88	82,724,578.82	十八、（四）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	1,724,109.73	7,346,991.29	
其中：营业成本			
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	69,078.31	451,959.77	
销售费用			
管理费用	1,658,718.27	6,916,603.86	
研发费用			
财务费用	-3,686.85	-21,572.34	
其中：利息费用			
利息收入	9,308.05	28,952.14	
加：其他收益	31,303.59	67,873.95	
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,650,474.80	-2,044,662.80	十八、（五）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,650,474.80	-2,044,662.80	十八、（五）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,339,881.42	-3,558,323.48	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-517,059.23	-590,924.83	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,680,310.63	69,251,550.37	
加：营业外收入	3,350,400.00	9,060,186.80	
减：营业外支出	5,000.00	8,000.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,334,910.63	78,303,737.17	
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,334,910.63	78,303,737.17	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,334,910.63	78,303,737.17	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
七、综合收益总额	-1,334,910.63	78,303,737.17	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：赵彪

母公司现金流量表

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025 年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	13,259,878.72	8,000,000.00	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		84,705.89	
收到其他与经营活动有关的现金	3,391,011.64	9,157,012.89	
经营活动现金流入小计	16,650,890.36	17,241,718.78	
购买商品、接受劳务支付的现金	8,566,149.74	4,052,260.74	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	146,890.78	6,155,393.93	
支付的各项税费	2,397,395.32	4,179,384.52	
支付其他与经营活动有关的现金	3,877,101.92	2,045,408.82	
经营活动现金流出小计	14,987,537.76	16,432,448.01	
经营活动产生的现金流量净额	1,663,352.60	809,270.77	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	237,865,000.00	519,802,000.00	
投资活动现金流入小计	237,865,000.00	519,802,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		1,200,000.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	262,795,000.00	556,902,000.00	
投资活动现金流出小计	262,795,000.00	558,102,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	-24,930,000.00	-38,300,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	47,300,000.00	43,600,000.00	
筹资活动现金流入小计	47,300,000.00	43,600,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	23,500,000.00	7,800,000.00	
筹资活动现金流出小计	23,500,000.00	7,800,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	23,800,000.00	35,800,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	533,352.60	-1,690,729.23	
加：期初现金及现金等价物的余额	845,449.79	2,536,179.02	
六、期末现金及现金等价物余额	1,378,802.39	845,449.79	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：赵彪

母公司所有者权益变动表

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025 年度

金额单位：元

项 目	本期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,180,699,560.00				4,725,802,134.81				274,550,255.73		256,955,211.99	6,438,007,162.53
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,180,699,560.00				4,725,802,134.81				274,550,255.73		256,955,211.99	6,438,007,162.53
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											-1,334,910.63	-1,334,910.63
（一）综合收益总额											-1,334,910.63	-1,334,910.63
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对股东的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,180,699,560.00				4,725,802,134.81				274,550,255.73		255,620,301.36	6,436,672,251.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：赵彪

母公司所有者权益变动表 (续)

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025 年度

金额单位：元

项 目	上期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,180,699,560.00				4,725,802,134.81				266,719,882.01		186,481,848.54	6,359,703,425.36
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,180,699,560.00				4,725,802,134.81				266,719,882.01		186,481,848.54	6,359,703,425.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									7,830,373.72		70,473,363.45	78,303,737.17
（一）综合收益总额											78,303,737.17	78,303,737.17
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配									7,830,373.72		-7,830,373.72	
1.提取盈余公积									7,830,373.72		-7,830,373.72	
2.提取一般风险准备												
3.对股东的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,180,699,560.00				4,725,802,134.81				274,550,255.73		256,955,211.99	6,438,007,162.53

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：赵彪

三湘印象股份有限公司

2025 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

1. 历史沿革

三湘印象股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)前身为“沈阳北方商用技术设备股份有限公司”(以下简称“北商技术”)。北商技术系经辽宁省沈阳市经济体制改革委员会沈体改发(1997)37号批复批准,以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字(1997)第414号批复批准,北商技术于1997年8月26日发行人民币普通股1,300万股(含公司职工股130万股),于1997年9月25日在深圳证券交易所上市。经1999年、2000年的送、配、转股后,北商技术总股本增至135,620,262股。2001年12月14日,经2001年第四次临时股东大会审议通过,北商技术由沈阳迁址深圳,深圳市工商行政管理局核准北商技术名称变更为“深圳和光现代商务股份有限公司”,公司法人营业执照注册号变更为4403011073428。

2007年1月19日,经2006年度第五次临时股东大会审议通过,公司实施股权分置改革方案,以资本公积向流通股39,000,002股按10:10转增股份,股本由原来的135,620,262股增至174,620,264股,后经工商变更公司法人营业执照注册号变更为440301103659943。

根据本公司2009年第一次临时股东大会、2010年第一次临时股东大会及2011年第一次临时股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳和光现代商务股份有限公司重大资产出售及向上海三湘投资控股有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011]1589号)核准,本公司已向上海三湘投资控股有限公司、黄卫枝、黄建、许文智、陈劲松、厉农帆、李晓红、王庆华、徐玉(以下简称“三湘控股及其一致行动人”)及深圳市和方投资有限公司(以下简称“和方投资”)非公开发行564,070,661股A股(每股面值1元),收购三湘控股及其一致行动人、和方投资合计持有的上海三湘股份有限公司(现变更为上海三湘(集团)有限公司,以下简称“上海三湘”)100%的股权,其中,向上海三湘投资控股有限公司(以下简称“三湘控股”)发行329,779,527股A股购买其持有的上海三湘58.47%的股权、向黄卫枝发行151,609,659股A股购买其持有的上海三湘26.88%的股权、向黄建发行8,367,048股A股购买其持有的上海三湘1.48%的股权、向许文智发行7,520,942股A股购买其持有的上海三湘1.33%的股权,向陈劲松发行2,820,353股A股购买其持有的上海三湘0.5%的股权,向厉农帆发行1,598,200股A股购买其持有的上海三湘0.28%的股权,向李晓红发行2,820,353股A股购买其持有的上海三湘0.5%的股权,向王庆华发行1,706,000股A股购买其持有的上海三湘0.3%的股权,向徐玉发行1,441,513股A股购买其持有的上海三湘0.26%的股权,向深圳市和方投资有限公司发行56,407,066股A股购买其持有的上海三湘10%的股权。2011年12月

14日，天职国际会计师事务所有限公司对本次非公开发行股份购买资产进行了验资，并出具了天职沪QJ[2011]1782号《验资报告》。经审验，本公司注册资本由174,620,264元增至738,690,925元。

2011年12月15日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了本次新增股份564,070,661股的股份登记手续。中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券变更登记证明》。至此，三湘控股持有本公司329,779,527股股份，占本公司总股本的44.64%；和方投资持有本公司56,407,066股股份，占本公司总股本的7.64%；黄卫枝等8名自然人合计持有本公司177,884,068股，占本公司总股本的24.08%；其他股东持有本公司174,620,264股，占本公司总股本的23.64%。

2012年2月3日，本公司在深圳市市场监督管理局进行了工商登记变更，公司名称更名为“三湘股份有限公司”；领取了新的营业执照，注册号为440301103659943；法定代表人为黄辉；注册资本及实收资本均为73,869.0925万元；注册地：深圳市福田区滨河路北5022号联合广场B座703室。

2013年6月18日，经深圳市市场监督管理局核准，本公司迁出深圳至上海市杨浦区逸仙路333号501室。2013年7月29日，经上海市工商行政管理局批准，领取了新的营业执照，注册号为440301103659943；法定代表人为黄辉；注册资本及实收资本均为73,869.0925万元；注册地：上海市杨浦区逸仙路333号501室。

2014年3月7日，本公司股东西藏利阳科技有限公司所持有本公司38,870,220股有限售条件流通股解除限售，上市流通。受上述事项影响，本公司有限售条件的流通股，由602,940,881股减少为564,070,661股，本公司无限售条件的流通股，由135,750,044股增加为174,620,264股，本公司在外发行的总股数为738,690,925股。根据本公司第五届董事会第二十三次会议、2013年第四次临时股东大会、第五届董事会第三十七次会议、2014年第三次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准三湘股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]847号）核准，本公司已向中欧基金管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、招商证券股份有限公司、兴业全球基金管理有限公司非公开发行189,790,985股A股（每股面值1元），发行价格人民币5.41元，其中，向兴业全球基金管理有限公司发行78,922,225.00股A股，向汇添富基金管理股份有限公司发行62,846,580.00股A股，向招商证券股份有限公司发行28,558,225.00股A股，向中欧基金管理有限公司发行19,463,955.00股A股。2014年11月20日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本次非公开发行股份购买资产进行了验资，并出具了天职业字[2014]12359号《验资报告》。经审验，本公司注册资本由738,690,925元增至928,481,910元。截至2014年12月31日本公司在外发行的总股数为928,481,910股。

根据本公司第六届董事会第五次会议、2015年第二次临时股东大会、第六届董事会第七次会议审议通过，本公司已向首次授予的激励对象定向发行人民币普通股股票28,000,000.00股，本次股权激励计划的首次授予日为2015年6月11日，首次授予限制性股票的授予登记完成日期为2015年6月29日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于2015年6月23日出具了《三湘股份有限公司验资报告》（天职业字[2015]11178号），经审验，公司注册资本由

928,481,910.00 元增至 956,481,910.00 元。

2015 年 7 月 4 日，公司与黄辉、云锋新创、钜洲资产、裕祥鸿儒、李建光、池宇峰、杨佳露、兴全基金（定增 111 号）光大保德信（诚鼎三湘）签署了《附条件生效的股份认购协议》，2016 年 6 月 2 日，天职国际就本次发行申购资金到位情况出具了天职业字[2016]12495 号《中信建投证券股份有限公司关于〈三湘股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之非公开发行人民币普通股（A 股）认购资金总额到位情况〉验证报告》，审验确认：“三湘股份本次发行股票募集的资金人民币 1,859,999,999.00 元已于 2016 年 6 月 1 日，经各认购方汇入主承销商中信建投证券股份有限公司在中信银行北京西单支行的 7112310182700000774 号账户”。2016 年 6 月 2 日，天职国际就发行人募集资金到账情况出具了天职业字[2016]12496 号《验资报告》，审验确认：“截至 2016 年 6 月 1 日”，“贵公司已收到黄辉、李建光等 8 个对象募集资金净额人民币 1,856,163,907.46 元”（扣减承销费 2,000,000.00 元，其他发行相关费用 1,836,091.54 元）。

2016 年 10 月 12 日经上海市工商行政管理局核准进行工商变更，公司名称变更为“三湘印象股份有限公司”。

2016 年本公司以发行股份及支付现金相结合的方式收购观印象艺术发展有限公司（以下简称“观印象”）全体股东持有的观印象 100% 的股权，向观印象全体股东支付股份对价 95,000 万元，支付现金对价 95,000 万元。

2017 年 1 月 3 日，经上海市工商行政管理局核准，公司完成注册资本金变更。

本公司于 2017 年 6 月 13 日召开的第六届董事会第四十次会议、第六届监事会第十六次会议，审议通过了《关于回购注销部分已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。公司本次回购注销的限制性股票数量为 1,234,152 股，公司原注册资本为人民币 1,382,986,746.00 元，本次交易后，公司减少注册资本人民币 1,234,152.00 元，减少股本 1,234,152 元。变更后注册资本为人民币 1,381,752,594.00 元。

本公司于 2018 年 5 月 10 日召开的第七届董事会第二次（临时）会议、第七届监事会第二次（临时）会议，审议通过了《关于回购注销未达到第三期解锁条件的限制性股票的议案》。公司本次回购的限制性股票数量为 10,481,496 股，上述回购股票于 2018 年 7 月 12 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成注销。公司原注册资本为人民币 1,381,752,594.00 元，本次交易后，公司减少注册资本人民币 10,481,496.00 元，减少股本 10,481,496.00 元。变更后注册资本为人民币 1,371,271,098.00 元。2018 年 9 月 13 日，本公司法定代表人由黄辉变更为许文智。

本公司于 2019 年 4 月 26 日召开的第七届董事会第十次（定期）会议，审议通过了《关于公司重大资产重组事项业绩承诺实现情况及补偿义务人对公司进行业绩补偿方案的议案》。Impression Creative Inc.、上海观印象向投资中心（有限合伙）向三湘印象进行补偿的股份数分别为 90,047,801.00 股、56,015,137.00 股。经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司上述补偿股份回购注销事宜已于 2020 年 7 月 17 日办理完成。本次回购注销完

成后，公司股份总数由 1,371,271,098.00 股变更为 1,225,208,160.00 股。

本公司分别于 2022 年 4 月 28 日和 5 月 16 日召开第八届董事会第八次(临时)会议和 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于注销部分回购股份及减少注册资本的议案》，根据方案内容，鉴于第一期回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于股权激励或员工持股的具体计划，根据公司实际情况，拟注销第一期回购股份 20,837,700 股，并相应减少公司注册资本。本次回购注销完成后，公司股份总数由 1,225,208,160 股变更为 1,204,370,460 股。

本公司分别于 2023 年 4 月 21 日和 5 月 16 日召开第八届董事会第十二次（定期）会议和 2022 年年度股东大会，审议通过了《关于注销部分回购股份及减少注册资本的议案》，根据方案内容，鉴于第二期回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于股权激励或员工持股的具体计划，根据公司实际情况，拟注销第二期回购股份 23,670,900 股，并相应减少公司注册资本。本次回购注销完成后，公司股份总数由 1,204,370,460 股变更为 1,180,699,560 股。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司发行在外的股份总数为 1,180,699,560 股。

2. 公司实际从事的主要经营活动

公司主营业务包括房地产开发和文化演艺两大板块，其中房地产板块以商品住宅开发为主，以商业地产开发为辅；文化板块主要收入来源于演出艺术创作、演出票务分成、内容维护等。

3. 母公司以及下属子公司最终控制方为上海三湘投资控股有限公司。

4. 本公司财务报告于 2026 年 4 月 24 日经公司董事会批准报出。

5. 本公司法人统一社会信用代码：913100002437770094。注册地址：上海市杨浦区逸仙路 333 号 501 室。法定代表人：许文智。

营业期限：1994 年 1 月 20 日至无固定期限。

除特殊说明外，本财务报表附注涉及公司简称如下：

序号	公司名称	公司简称
1	观印象艺术发展有限公司	观印象
2	上海浦湘投资有限公司	浦湘投资
3	江苏一德资产管理有限公司	江苏一德
4	上海湘芒果文化投资有限公司	湘芒果
5	印象大红袍股份有限公司	大红袍
6	维康金杖（上海）文化传媒有限公司	维康金杖
7	西藏知行并进旅游文化有限公司	西藏知行
8	平遥县印象文化旅游发展有限公司	平遥印象

序号	公司名称	公司简称
9	杭州印象西湖文化发展有限公司	印象西湖

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司评价了自报告期末起 12 个月的持续经营能力。

本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的列报和披露要求。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

本公司从事的房地产开发后转让土地使用权、销售房屋业务、文化演艺业务，营业周期与所开发的房地产项目周期、项目制作周期有关，相关的资产和负债以相关业务的营业周期作为流动性划分标准。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	公司将单项应收账款账面金额超过资产总额 1% 的认定为重要

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	参考交易所对于经营分部的披露要求，并综合考虑对财务报表有重大影响及公司相关战略部署
重要合营企业或联营企业	综合考虑对财务报表有重大影响及公司相关战略部署
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 0.5%的投资活动现金流量

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司进行重新评估。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(八) 本公司按反向购买合并编制合并报表的说明

根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》、《企业会计准则讲解(2010)》以及财政部会计司财会便[2009]17 号《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》等相关规定，三湘控股以所持有的对子公司上海三湘的投资资产为对价取得本公司的控制权，构成反向购买。

本公司遵从以下原则编制合并财务报表：

1. 因法律上母公司（被购买方，即本公司）仅持有不构成业务的资产和负债，在编制合并报表时按权益性交易的原则处理，不确认商誉或计入当期损益。

2. 合并财务报表中的留存收益和其他权益性余额反映法律上子公司（购买方，即上海三湘）在合并前的留存收益和其他权益余额。

3. 合并财务报表的比较信息为法律上子公司（购买方，即上海三湘）的比较信息，即法律上子公司的前期合并财务报表。

4. 对于法律上母公司（被购买方，本公司）的所有股东，虽然该项合并中其被认为被购买方，但其享有合并形成报告主体的净资产及损益，不作为少数股东权益列示。

5. 合并报表中的权益性工具的金额反映法律上子公司（购买方，即上海三湘）合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并过程中新发行的权益性工具的金额，但合并财务报表中的权益结构反映法律上母公司（被购买方，即本公司）的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。

上海三湘合并前的股本金额为 180,000,000.00 元，本公司 2011 年 12 月 15 日，增发后总股本为 738,690,925.00 元，上海三湘原股东持有 564,070,661.00 元，占增发后本公司总股本的 76.36%，在本次编制合并报表时，假定上海三湘原股东保持在合并后报告主体中享有与其在本公司中同等的权益（即原股东持股比例保持 76.36%），对上海三湘假定增发股本 55,725,511.00 元，增发后上海三湘总股本为 235,725,511.00 元，列示合并报表的股本项目，模拟增发金额相应调减资本公积 55,725,511.00 元。模拟增发后上海三湘总股本金额作为本公司合并报表中的股本金额。

2014 年 11 月，本公司非公开发行 189,790,985 股 A 股，受该事项影响，本公司合并报表股本金额由 235,725,511.00 元，增加为 425,516,496.00 元。

2015 年 6 月，公司限制性股票激励对象以货币缴纳的出资合计人民币 101,080,000.00 元，其中计入股本人民币 28,000,000.00 元，计入资本公积 73,080,000.00 元。受该事项影响，本公司合并报表股本金额由 425,516,496.00 元，增加为 453,516,496.00 元。

2016 年 1 月 6 日中国证券监督管理委员会核发《关于核准三湘股份有限公司向 ImpressionCreativeInc. 等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]27 号），核准本公司以发行股份及支付现金的方式购买观印象 100%的股权，增加股本 432,307,692.00 元。本公司于 2016 年 5 月 16 日召开的第六届董事会第二十四次会议决议审议通过了《关于回购注销未达到第一期解锁条件及部分已不符合激励条件的激励对象已获授但尚

未解锁的限制性股票的议案》，减少股本 5,802,856.00 元。

本公司于 2017 年 6 月 13 日召开第六届董事会第四十次会议审议通过了《关于回购注销部分已不符合激励条件的激励对象已获授权但尚未解锁的限制性股票的议案》，减少股本 1,234,152.00 元。受此事项影响，2017 年 12 月 31 日本公司合并报表股本金额由 880,021,332.00 元，减少为 878,787,180.00 元。

本公司于 2018 年 5 月 10 日召开的第七届董事会第二次（临时）会议、第七届监事会第二次（临时）会议，审议通过了《关于回购注销未达到第三期解锁条件的限制性股票的议案》。公司本次回购的限制性股票数量为 10,481,496 股。2018 年 12 月 31 日本公司合并报表股本金额由 878,787,180.00 元，减少为 868,305,684.00 元。

本公司于 2019 年 4 月 26 日召开的第七届董事会第十次（定期）会议，审议通过了《关于公司重大资产重组事项业绩承诺实现情况及补偿义务人对公司进行业绩补偿方案的议案》，根据方案内容 Impression Creative Inc.、上海观印向投资中心（有限合伙）应向三湘印象进行补偿的股份数分别为 90,047,801.00 股、56,015,137.00 股。经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司本次补偿股份回购注销事宜已于 2020 年 7 月 17 日办理完成。2020 年 12 月 31 日本公司合并报表股本金额由 868,305,684.00 元，减少为 722,242,746.00 元。

本公司分别于 2022 年 4 月 28 日和 5 月 16 日召开第八届董事会第八次（临时）会议和 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于注销部分回购股份及减少注册资本的议案》，根据方案内容，鉴于第一期回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于股权激励或员工持股的具体计划，根据公司实际情况，拟注销第一期回购股份 20,837,700 股，并相应减少公司注册资本。2022 年 12 月 31 日本公司合并报表股本金额由 722,242,746.00 元，减少为 701,405,046.00 元。

本公司分别于 2023 年 4 月 21 日和 5 月 16 日召开第八届董事会第十二次（定期）会议和 2022 年年度股东大会，审议通过了《关于注销部分回购股份及减少注册资本的议案》，根据方案内容，鉴于第二期回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于股权激励或员工持股的具体计划，根据公司实际情况，拟注销第二期回购股份 23,670,900 股，并相应减少公司注册资本。本次回购注销完成后，公司股本金额由 701,405,046.00 元变更为 677,734,146.00 元。

（九）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：

（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过

分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（十）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（十一）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

（十二）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，

是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“十、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备

6. 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（十三）应收票据

1. 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收票据，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收票据，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

项目	组合类别
应收票据组合 1	银行承兑汇票
应收票据组合 2	商业承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

不适用。

4. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收票据单独进行减值测试。

(十四) 应收账款

1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收账款，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

项目	组合类别
应收账款组合 1	信用风险特征组合
应收账款组合 2	集团内关联方组合

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

不适用。

4. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试。

(十五) 其他应收款

1. 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型详见附注三（十二）金融工具进行处理。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

项目	组合类别
其他应收账款组合 1	信用风险特征组合
其他应收账款组合 2	低风险组合

对于划分为组合的其他应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

不适用。

4. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款项单独进行减值测试。

（十六）存货

1. 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发成本、开发产品。非房地产开发产品包括制作成本、原材料、在产品、库存商品等。非房地产开发产品主要为：（1）制作成本是指项目在制作过程中，对应合同约定的某一义务未完成的制作成本，主要为未到达合同约定的某一义务所对应的收入确认时点前发生的制作成本；（2）原材料、在产品、库存商品、低值易耗品。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

开发成本是指尚未建成、以出售、出租为开发目的的物业。或所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用个别计价法。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

不适用。

6. 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

不适用。

7. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(十七) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

3. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

项目	组合类别
合同资产组合 1	信用风险特征组合
合同资产组合 2	集团内关联方组合

对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制合同资产账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

4. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

不适用。

5. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的合同资产单独进行减值测试。

（十八）持有待售的非流动资产或处置组

1. 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财

务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

2. 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的定义包含以下三方面含义：

（1）终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

（2）终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区，或者是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

（3）终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一，该组成部分在资产负债表日之前已经处置，包括已经出售和结束使用（如关停或报废等）；该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

（十九）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算;对具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,归入长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额;重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权时,应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的,对于处置的股权,应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值,出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额,确认为投资收益(损失);同时,对于剩余股权,应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的,应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十一）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5.00	2.38-4.75
机器设备	年限平均法	3-10	3.00-5.00	9.50-32.33
电子设备	年限平均法	5-8	5.00	11.88-19.00
运输工具	年限平均法	3-10	5.00	9.50-31.67
其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十二）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十三）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（二十四）无形资产

本公司无形资产包括软件、门票收益权、设计概念及商标权，按成本进行初始计量。

1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用平均年限法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）	摊销方法	依据
软件	5	平均年限法	预计收益期限
门票收益权	10	平均年限法	预计收益期限
设计概念	10	平均年限法	预计收益期限
商标权	10	平均年限法	预计收益期限

使用寿命不确定的无形资产不摊销，本公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

2. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

不适用。

（二十五）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（二十六）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十七）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

（二十八）职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。其中,非货币性福利按照公允价值计量。

对于利润分享计划的,在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬:

- (1) 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务;
- (2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内,不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬,该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金,属于奖金计划,比照短期利润分享计划进行处理。

2. 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿,在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

3. 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例,按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后,当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间,将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

4. 设定受益计划

(1) 内退福利

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指,向未达到国家规定的退

休年龄、经本公司批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退福利，确认为负债，计入当期损益。精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（2）其他补充退休福利

本公司亦向满足一定条件的职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利，该等补充退休福利属于设定受益计划，资产负债表上确认的设定受益负债为设定受益义务的现值减去计划资产的公允价值。设定受益义务每年由独立精算师采用与义务期限和币种相似的国债利率、以预期累积福利单位法计算。与补充退休福利相关的服务费用(包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失)和利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。

（二十九）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（三十）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公

允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（三十一）收入

1. 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售、房屋租赁、建筑施工、文化演艺等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

(2) 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(3) 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付

的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

③非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（4）对收入确认具有重大影响的判断

本公司所采用的以下判断，对收入确认的时点和金额具有重大影响：

无。

2. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

无。

3. 与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）房产销售合同

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

已将房屋所有权上的控制权转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

（2）建筑施工合同

建筑施工合同，公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入。其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况

下，本公司在期末按履约进度确认收入。

（3）文化演艺合同

制作收入按制作合同、协议约定内容及条款，获取与合同内约定劳务对应的成果确认依据后，在相关的经济利益很可能流入时确认制作收入的实现。

维护收入按维护合同、协议约定内容及条款，在相关的经济利益很可能流入时确认维护收入的实现。

票务分成及衍生品分成按相关合同、协议约定的比例或分成方式，获得项目公司提供的票务结算依据，确认在相关的经济利益很可能流入时确认票务分成收入的实现。

（三十二）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十三）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（三十五）租赁

1. 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

（1）判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

（2）会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

2. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

（三十六）回购股份

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司或本公司所属子公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司或本公司所属子公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%、5%
企业所得税(注)	应纳税所得额	25%、16.50%、20%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物 产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值作为计 税基础；从租计征的，按租金收入作为计税基础	12%、1.20%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%、1%
土地使用税	实际占用土地面积	6 元/平方米、12 元/平方米
车船使用税	车辆船舶类型	定额税率
印花税	合同金额	0.5‰、0.3‰

注：存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

纳税主体名称	所得税税率
三湘（香港）有限公司	16.50%
康晟发展有限公司	16.50%
武夷山印象大红袍文化产业有限公司	20.00%
武夷山印象大红袍国际旅行社有限公司	20.00%
北京观印象文化发展有限公司	20.00%
天津又见文化传播有限公司	20.00%
忻州五台山风景名胜区印象五台山文化产业有限公司	20.00%

（二）重要税收优惠政策及其依据

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）》第三条对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。公司子公司北京观印象文化发展有限公司、天津又见文化传播有限公司、武夷山印象大红袍文化产业有限公司、武夷山印象大红袍国际旅行社有限公司、忻州五台山风景名胜区印象五台山文化产业有限公司符合小型微利企业，2025 年度执行 20%的企业所得税税率。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

报告期内，本公司无重大会计政策的变更。

2. 会计估计的变更

报告期内，本公司无重大会计估计的变更。

3. 前期会计差错更正

报告期内，本公司无前期会计差错更正事项。

4. 2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初财务报表

报告期内，本公司无2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初财务报表事项。

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2025年01月01日，期末指2025年12月31日，上期指2024年度，本期指2025年度。

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	29,338.42	38,227.65
银行存款	227,517,328.22	261,035,209.67
其他货币资金	331,306.05	267,955.69
合计	<u>227,877,972.69</u>	<u>261,341,393.01</u>
其中：存放在境外的款项总额	4,491,487.02	787,297.48

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 105,238,080.76 元，主要系项目资本金、受监管的预收房款和按揭贷款担保等。

（二）应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		410,960.00
商业承兑汇票	94,417.14	

项目	期末余额	期初余额
合计	94,417.14	410,960.00

2. 期末已质押的应收票据

无。

3. 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无。

4. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额		坏账准备		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	106,086.67	100.00	11,669.53		94,417.14
其中：银行承兑汇票					
商业承兑汇票	106,086.67	100.00	11,669.53	11.00	94,417.14
合计	106,086.67	100.00	11,669.53		94,417.14

接上表：

类别	期末余额		期初余额		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	410,960.00	100.00			410,960.00
其中：银行承兑汇票	410,960.00	100.00			410,960.00
商业承兑汇票					
合计	410,960.00	100.00			410,960.00

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		计提比例 (%)
	账面余额	坏账准备	
商业承兑汇票	106,086.67	11,669.53	11.00
合计	106,086.67	11,669.53	

5. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收票据坏账准备		11,669.53			11,669.53
<u>合计</u>		<u>11,669.53</u>			<u>11,669.53</u>

6. 本期实际核销的应收票据情况

无。

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	31,974,965.24	32,291,532.45
1-2年(含2年)	20,618,557.99	40,551,909.96
2-3年(含3年)	21,657,020.93	5,290,391.91
3-4年(含4年)	1,954,972.19	4,517,291.73
4-5年(含5年)	4,024,993.10	6,719,460.84
5年以上	16,039,263.62	14,294,899.75
<u>合计</u>	<u>96,269,773.07</u>	<u>103,665,486.64</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备		
按单项计提坏账准备	<u>7,637,911.60</u>	<u>7.93</u>	<u>7,637,911.60</u>			
其中:按单项计提坏账准备	7,637,911.60	7.93	7,637,911.60		100.00	
按组合计提坏账准备	<u>88,631,861.47</u>	<u>92.07</u>	<u>26,690,922.46</u>			<u>61,940,939.01</u>
其中:按信用风险特征组合 计提坏账准备	88,631,861.47	92.07	26,690,922.46		30.11	61,940,939.01
<u>合计</u>	<u>96,269,773.07</u>	<u>100.00</u>	<u>34,328,834.06</u>			<u>61,940,939.01</u>

接上表:

类别	账面余额		期初余额		计提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备		
按单项计提坏账准备	<u>7,637,911.60</u>	<u>7.37</u>	<u>7,637,911.60</u>			
其中:按单项计提坏	7,637,911.60	7.37	7,637,911.60		100.00	

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
账准备					
按组合计提坏账准备	96,027,575.04	92.63	25,983,081.90		70,044,493.14
其中：按信用风险特 征组合计提坏账准备	96,027,575.04	92.63	25,983,081.90	27.06	70,044,493.14
合计	103,665,486.64	100.00	33,620,993.50		70,044,493.14

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额		计提比例 (%)	计提理由
	账面余额	坏账准备		
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	1,479,946.47	1,479,946.47	100.00	预计不可收回
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	5,978,877.95	5,978,877.95	100.00	预计不可收回
上海迈堡健身管理有限公司	179,087.18	179,087.18	100.00	预计不可收回
合计	7,637,911.60	7,637,911.60		

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		计提比例 (%)
	账面余额	坏账准备	
1年以内（含1年）	31,974,965.24	4,137,988.89	12.94
1-2年（含2年）	20,439,470.81	4,723,351.23	23.11
2-3年（含3年）	21,657,020.93	7,605,349.77	35.12
3-4年（含4年）	1,954,972.19	919,745.12	47.05
4-5年（含5年）	4,024,993.10	2,065,126.52	51.31
5年以上	8,580,439.20	7,239,360.93	84.37
合计	88,631,861.47	26,690,922.46	30.11

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

	计提	收回或转回	转销 或核 销	其他变动	
按信用风险特 征组合计提坏 账准备的应收 账款	25,983,081.90	590,930.45		1,298,771.01	26,690,922.46
单项计提坏账 准备的应收账 款	7,637,911.60				7,637,911.60
<u>合计</u>	<u>33,620,993.50</u>	<u>590,930.45</u>		<u>1,298,771.01</u>	<u>34,328,834.06</u>

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无。

4. 本期实际核销的应收账款情况

无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末 余额	合同资产期末 余额	应收账款和合 同资产期末余 额	占应收账款和 合同资产期末 余额合计数的 比例(%)	坏账准备期末 余额
福建船政文化保护开 发有限公司	9,262,165.99	3,693,280.20	12,955,446.19	11.89	4,663,960.63
平遥县印象文化旅游 发展有限公司	11,584,223.87		11,584,223.87	10.63	2,731,219.47
桂林广维文华旅游文 化产业有限公司	9,557,437.30		9,557,437.30	8.77	4,775,723.43
莆田市湄洲岛旅游服 务有限公司	7,612,000.00	1,488,000.00	9,100,000.00	8.35	1,964,000.00
山西又见五台山文化 旅游发展有限公司	8,932,940.37		8,932,940.37	8.20	6,809,179.65
<u>合计</u>	<u>46,948,767.53</u>	<u>5,181,280.20</u>	<u>52,130,047.73</u>	<u>47.84</u>	<u>20,944,083.18</u>

(四) 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产	12,704,317.38	4,924,194.43	7,780,122.95	20,810,085.61	5,401,728.22	15,408,357.39
<u>合计</u>	<u>12,704,317.38</u>	<u>4,924,194.43</u>	<u>7,780,122.95</u>	<u>20,810,085.61</u>	<u>5,401,728.22</u>	<u>15,408,357.39</u>

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

3. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	12,704,317.38	100.00	4,924,194.43		7,780,122.95
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	12,704,317.38	100.00	4,924,194.43	38.76	7,780,122.95
<u>合计</u>	<u>12,704,317.38</u>	<u>100.00</u>	<u>4,924,194.43</u>		<u>7,780,122.95</u>

接上表：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	20,810,085.61	100.00	5,401,728.22		15,408,357.39
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	20,810,085.61	100.00	5,401,728.22	25.96	15,408,357.39
<u>合计</u>	<u>20,810,085.61</u>	<u>100.00</u>	<u>5,401,728.22</u>		<u>15,408,357.39</u>

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1-2 年 (含 2 年)	3,655,273.45	877,265.63	24.00
2-3 年 (含 3 年)	7,381,903.95	2,546,826.71	34.50
3-4 年 (含 4 年)			
4-5 年 (含 5 年)	596,563.91	429,526.02	72.00
5 年以上	1,070,576.07	1,070,576.07	100.00

名称	期末余额		计提比例 (%)
	账面余额	坏账准备	
合计	<u>12,704,317.38</u>	<u>4,924,194.43</u>	

4. 本期合同资产计提坏账准备情况

项目	期初余额	本期变动金额			期末余额	原因
		本期计提	本期收回 或转回	本期转 销/核销		
合同资产 减值准备	5,401,728.22	1,600,037.22			-2,077,571.01	4,924,194.43
合计	<u>5,401,728.22</u>	<u>1,600,037.22</u>			<u>-2,077,571.01</u>	<u>4,924,194.43</u>

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无。

5. 本期实际核销的合同资产情况

无。

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	13,816,208.90	42.10	982,208.95	4.16
1-2年(含2年)	102,309.90	0.31	18,608,918.11	78.78
2-3年(含3年)	18,514,040.11	56.41		
3年以上	386,368.97	1.18	4,029,802.90	17.06
合计	<u>32,818,927.88</u>	<u>100.00</u>	<u>23,620,929.96</u>	<u>100.00</u>

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
隆达建工集团有限公司	19,114,507.24	58.24
上海临境文化发展有限公司	3,237,735.85	9.87
中建一局集团第三建筑有限公司	3,012,646.19	9.18
上海能行文化传播有限公司	1,113,207.55	3.39
河南舟跃房地产经纪有限公司	1,060,731.99	3.23
合计	<u>27,538,828.82</u>	<u>83.91</u>

(六) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	2,500,000.00	2,500,000.00
其他应收款	23,519,277.59	36,647,103.01
合计	<u>26,019,277.59</u>	<u>39,147,103.01</u>

2. 应收股利

(1) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
平遥县印象文化旅游发展有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00
合计	<u>2,500,000.00</u>	<u>2,500,000.00</u>

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无。

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>2,500,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>2,500,000.00</u>
其中：按低风险组合计 提坏账准备	2,500,000.00	100.00			2,500,000.00
合计	<u>2,500,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>2,500,000.00</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>2,500,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>2,500,000.00</u>
其中：按低风险组合计 提坏账准备	2,500,000.00	100.00			2,500,000.00
合计	<u>2,500,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>2,500,000.00</u>

按组合计提坏账准备

名称	账面余额	期末余额	
		坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	2,500,000.00		
<u>合计</u>	<u>2,500,000.00</u>		

(4) 本期实际核销的应收股利情况

无。

3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	4,290,673.25	5,414,446.85
1-2年(含2年)	2,851,860.63	1,499,387.63
2-3年(含3年)	714,498.06	552,255.82
3-4年(含4年)	439,310.19	1,196,260.27
4-5年(含5年)	408,244.12	26,867,070.95
5年以上	20,017,766.30	5,400,354.32
<u>合计</u>	<u>28,722,352.55</u>	<u>40,929,775.84</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金、备用金	19,363,284.49	32,728,172.01
维修基金	2,899,486.30	3,153,892.62
往来款项	5,908,379.38	3,657,817.41
代扣代缴款项	551,202.38	1,389,893.80
<u>合计</u>	<u>28,722,352.55</u>	<u>40,929,775.84</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>28,722,352.55</u>	<u>100.00</u>	<u>5,203,074.96</u>		<u>23,519,277.59</u>
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	9,359,068.06	32.58	5,203,074.96	55.59	4,155,993.10
按低风险组合计提坏账准备	19,363,284.49	67.42			19,363,284.49

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	

接上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>40,929,775.84</u>	<u>100.00</u>	<u>4,282,672.83</u>		<u>36,647,103.01</u>
其中:按信用风险特 征组合计提坏账准备	8,201,603.83	20.04	4,282,672.83	52.22	3,918,931.00
按低风险组合计提坏 账准备	32,728,172.01	79.96			32,728,172.01
<u>合计</u>	<u>40,929,775.84</u>	<u>100.00</u>	<u>4,282,672.83</u>		<u>36,647,103.01</u>

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	9,359,068.06	5,203,074.96	55.59
按低风险组合计提坏账准备	19,363,284.49		
<u>合计</u>	<u>28,722,352.55</u>	<u>5,203,074.96</u>	

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2025年1月1日余额		4,282,672.83		<u>4,282,672.83</u>
2025年1月1日余额在本期 ——转入第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		920,402.13		<u>920,402.13</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额		<u>5,203,074.96</u>		<u>5,203,074.96</u>

(5) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,282,672.83	920,402.13			5,203,074.96
<u>合计</u>	<u>4,282,672.83</u>	<u>920,402.13</u>			<u>5,203,074.96</u>

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
杭州市物业服务 and 维修资金管理中心(杭州市白蚁防治研究所)物业保修金专户	11,340,180.82	39.48	押金、保证金、备用金	5年以上	
燕郊高新技术产业开发区管理委员会	4,840,000.00	16.85	工人工资保证金	5年以上	
上海市崇明区住房保障和房屋管理局	1,323,201.82	4.61	维修基金	1-2年、4-5年、5年以上	1,320,964.08
上海市宝山区住房保障和房屋管理局	1,090,826.38	3.80	维修基金	5年以上	1,090,826.38
祥腾国际广场业主	1,006,319.73	3.50	往来款项	1年以内、1-2年	451,161.20
<u>合计</u>	<u>19,600,528.75</u>	<u>68.24</u>			<u>2,862,951.66</u>

(七) 存货

1. 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料			
开发成本	1,793,654,097.83	93,812,717.53	1,699,841,380.30
开发产品	2,133,648,891.11	231,363,105.15	1,902,285,785.96
库存商品	291,726.83		291,726.83
制作成本	29,516,441.34	4,189,458.41	25,326,982.93
<u>合计</u>	<u>3,957,111,157.11</u>	<u>329,365,281.09</u>	<u>3,627,745,876.02</u>

接上表：

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,792,382.20		1,792,382.20
开发成本	1,656,081,529.86		1,656,081,529.86
开发产品	2,502,297,652.18	17,070,353.11	2,485,227,299.07
库存商品	334,937.64		334,937.64
制作成本	28,787,932.01	4,189,458.41	24,598,473.60
<u>合计</u>	<u>4,189,294,433.89</u>	<u>21,259,811.52</u>	<u>4,168,034,622.37</u>

2. “开发成本”主要项目及其利息资本化情况

项目名称	最近一期开工时间	预计下期竣工时间	预计总投资（万元）
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）	2019 年 4 月	2026 年 6 月	125,678.41
三湘森林海尚城 17#（河北燕郊）	2023 年 8 月	2028 年 6 月	119,759.94
三湘森林海尚城 18#（河北燕郊）	2020 年 12 月	2026 年 5 月	107,347.69
三湘森林海尚城 19#（河北燕郊）	2023 年 8 月	2029 年 10 月	116,663.84
<u>合计</u>			<u>469,449.88</u>

接上表：

项目名称	期初披露	本期增加	本期减少	期末余额
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）	163,028,009.31	39,310,711.45		202,338,720.76
三湘森林海尚城 17#（河北燕郊）	453,263,144.75	47,358,269.78		500,621,414.53
三湘森林海尚城 18#（河北燕郊）	685,066,288.18	40,389,667.31		725,455,955.49
三湘森林海尚城 19#（河北燕郊）	354,724,087.62	10,513,919.43		365,238,007.05
<u>合计</u>	<u>1,656,081,529.86</u>	<u>137,572,567.97</u>		<u>1,793,654,097.83</u>

接上表：

项目名称	跌价准备	本期利息资本化金额	利息资本化累计金额
三湘森林海尚城 15# (河北燕郊)			11,954,670.62
三湘森林海尚城 17# (河北燕郊)		3,406,561.12	4,051,994.44
三湘森林海尚城 18# (河北燕郊)	93,812,717.53		20,746,703.08
三湘森林海尚城 19# (河北燕郊)			
<u>合计</u>	<u>93,812,717.53</u>	<u>3,406,561.12</u>	<u>36,753,368.14</u>

3. “开发产品”主要项目信息

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三湘世纪花城、三湘商业广场车位、储藏室、华亭新苑车位	2011年11月	6,041,066.07			6,041,066.07
三湘四季花城(上海松江)	2012年9月	3,094,455.42			3,094,455.42
三湘七星府邸(上海杨浦)	2013年12月	6,503,495.19		163,581.49	6,339,913.70
三湘未来海岸(上海杨浦)	2013年11月	33,729,205.47			33,729,205.47
上海三湘海尚城(上海宝山)	2016年10月	73,186,117.59		25,301,871.22	47,884,246.37
三湘四季花城牡丹苑(上海松江)	2016年10月	44,559,206.58			44,559,206.58
三湘海尚名邸(上海嘉定)	2016年3月	85,699,297.91		14,955,158.45	70,744,139.46
三湘海尚云邸(上海崇明)一期	2017年9月	157,835,899.72		18,737,100.41	139,098,799.31
三湘海尚福邸(上海浦东)	2018年5月	2,611,262.70			2,611,262.70
三湘海尚云邸(上海崇明)二期	2019年3月	39,965,188.69			39,965,188.69
三湘海尚观邸(浙江杭州)	2020年6月	64,468,271.73		594,117.32	63,874,154.41
三湘印象名邸(上海浦东)(湘盛置业)	2020年12月	220,219,177.16		103,803,314.05	116,415,863.11
三湘森林海尚城 14# (河北燕郊)	2022年9月	991,353,742.68		1,753,538.47	989,600,204.21
三湘森林海尚城 15#12356 号楼(河北燕郊)	2023年7月	243,265,323.99		75,975,711.22	167,289,612.77
三湘森林海尚城 16# (河北燕郊)	2024年6月	529,765,941.28		127,364,368.44	402,401,572.84
<u>合计</u>		<u>2,502,297,652.18</u>		<u>368,648,761.07</u>	<u>2,133,648,891.11</u>

接上表:

项目名称	跌价准备	本期利息资本化金额	利息资本化累计金额
三湘四季花城（上海松江）			95,484.15
三湘七星府邸（上海杨浦）			565,528.27
三湘未来海岸（上海杨浦）			2,497,772.19
上海三湘海尚城（上海宝山）	7,660,743.71		2,200,085.24
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）			1,043,528.92
三湘海尚名邸（上海嘉定）	8,595,181.69		2,994,681.58
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	24,308,202.58		1,901,850.55
三湘海尚福邸（上海浦东）			143,471.94
三湘海尚云邸（上海崇明）二期			2,860,010.54
三湘海尚观邸（浙江杭州）			1,327,311.33
三湘印象名邸（上海浦东）（湘盛置业）			10,524,342.00
三湘森林海尚城 14#（河北燕郊）	190,798,977.17		28,129,058.46
三湘森林海尚城 15#12356 号楼（河北燕郊）			5,869,960.63
三湘森林海尚城 16#（河北燕郊）			16,207,668.07
合计	231,363,105.15		76,360,753.87

4. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		93,812,717.53				93,812,717.53
开发产品	17,070,353.11	217,776,002.57			3,483,250.53	231,363,105.15
制作成本	4,189,458.41					4,189,458.41
合计	21,259,811.52	311,588,720.10			3,483,250.53	329,365,281.09

5. 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司计入存货年末余额中含有的借款费用资本化金额为 113,114,122.02 元（2024 年 12 月 31 日：129,016,026.06 元）。用于确定借款费用资本化额的资本化率为 3.27% 年利率（2024 年度：5.95%）。

6. 存货受限情况

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
三湘森林海尚城 17#（河北燕郊）土地使用权	500,621,414.53	453,263,144.75	银行借款提供抵押担保

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
三湘森林海尚城 14# (河北燕郊) 5 号楼	98,744,641.12		银行借款提供抵押担保
三湘四季花城牡丹苑 (上海松江)	44,559,206.58		银行借款提供抵押担保
合计	<u>643,925,262.23</u>	<u>453,263,144.75</u>	

7. 合同履行成本本期摊销金额的说明

不适用。

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税等	39,365,795.35	32,838,014.48
合同取得成本	63,777,712.55	70,249,250.67
预付充值款	11,690,000.00	
待摊费用		3,615,144.22
合计	<u>114,833,507.90</u>	<u>106,702,409.37</u>

(九) 长期股权投资

1. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额 (账面价值)	本期增减变动		权益法下确认的投资损益
		追加投资	减少投资	
一、联营企业				
福建最忆船政文旅发展有限公司	2,200,633.06			-2,200,633.06
平遥县印象文化旅游发展有限公司	20,102,313.06			7,204,873.27
山西又见五台山文化旅游发展有限公司				
广西文华艺术有限责任公司				
西藏知行并进旅游文化有限公司	24,046,063.68			-4,485,458.82
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司				
印象大红袍股份有限公司	37,863,341.11			5,404,834.44
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司				
杭州印象西湖文化发展有限公司	1,486,428.26			27,922.21
上海印泓净养实验室系统工程有限公	1,004,111.52			-40,901.91

被投资单位名称	期初余额（账面价值）	本期增减变动		权益法下确认的投资损益
		追加投资	减少投资	
上海湘芒果文化投资有限公司	239,555,468.17			-8,750,697.41
维康金杖（上海）文化传媒有限公司	81,422,834.00			
小计	<u>407,681,192.86</u>			<u>-2,840,061.28</u>
合计	<u>407,681,192.86</u>			<u>-2,840,061.28</u>

接上表：

被投资单位名称	其他综合收益调整	本期增减变动	
		其他权益变动	宣告发放现金红利或利润
一、联营企业			
福建最忆船政文旅发展有限公司			
平遥县印象文化旅游发展有限公司			7,000,000.00
山西又见五台山文化旅游发展有限公司			
广西文华艺术有限责任公司			
西藏知行并进旅游文化有限公司			
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司			
印象大红袍股份有限公司		1,696,688.20	6,270,000.00
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司			
杭州印象西湖文化发展有限公司			
上海印泓净养实验室系统工程有限公司			
上海湘芒果文化投资有限公司			
维康金杖（上海）文化传媒有限公司			
小计		<u>1,696,688.20</u>	<u>13,270,000.00</u>
合计		<u>1,696,688.20</u>	<u>13,270,000.00</u>

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
一、联营企业				
福建最忆船政文旅发展有限公司				
平遥县印象文化旅游发展有限公司			20,307,186.33	
山西又见五台山文化旅游发展有限公司				

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
广西文华艺术有限责任公司				47,124,839.42
西藏知行并进旅游文化有限公司			19,560,604.86	
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司				
印象大红袍股份有限公司			38,694,863.75	
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司				
杭州印象西湖文化发展有限公司			1,514,350.47	
上海印泓净养实验室系统工程有 限公司			963,209.61	
上海湘芒果文化投资有限公司			230,804,770.76	
维康金杖（上海）文化传媒有限 公司			81,422,834.00	184,245,688.74
小计			<u>393,267,819.78</u>	<u>231,370,528.16</u>
合计			<u>393,267,819.78</u>	<u>231,370,528.16</u>

2. 长期股权投资的减值测试情况

（1）可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
西藏知行并进旅游文化有限公司	19,560,604.86	23,539,179.07		成本法衍生方法	被投资单位股东全部权益公允价值	被投资单位各项资产与负债特别是长期资产中的重要资产固定资产、无形资产分别按现有最佳用途下的的公允价值。
合计	<u>19,560,604.86</u>	<u>23,539,179.07</u>				

（十）其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
华人文化二期（上海）股权投资中心（有限合伙）	38,521,108.17	41,734,207.41
合计	<u>38,521,108.17</u>	<u>41,734,207.41</u>

（十一）投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
----	--------	----

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	651,046,633.28	<u>651,046,633.28</u>
2. 本期增加金额	<u>22,860,218.20</u>	<u>22,860,218.20</u>
(1) 外购	2,563,400.00	<u>2,563,400.00</u>
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	20,296,818.20	<u>20,296,818.20</u>
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	673,906,851.48	<u>673,906,851.48</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	189,919,196.98	<u>189,919,196.98</u>
2. 本期增加金额	<u>20,954,350.06</u>	<u>20,954,350.06</u>
(1) 计提或摊销	20,954,350.06	<u>20,954,350.06</u>
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	<u>210,873,547.04</u>	<u>210,873,547.04</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	200,359.62	<u>200,359.62</u>
(1) 计提	200,359.62	<u>200,359.62</u>
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	<u>200,359.62</u>	<u>200,359.62</u>
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>462,832,944.82</u>	<u>462,832,944.82</u>
2. 期初账面价值	<u>461,127,436.30</u>	<u>461,127,436.30</u>

2. 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和 处置费用的 确定方式	关键参数	关键参数的 确定依据
儒江新苑 1 号 1002 室和 1802 室	2,532,959.62	2,332,600.00	200,359.62	市场法	预计市场价	管理层根据 历史经验及 对市场发展的 预测确定
<u>合计</u>	<u>2,532,959.62</u>	<u>2,332,600.00</u>	<u>200,359.62</u>			

(十二) 固定资产

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	43,599,681.19	47,630,926.37
固定资产清理		
<u>合计</u>	<u>43,599,681.19</u>	<u>47,630,926.37</u>

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	60,922,360.43	4,701,352.31	21,662,543.89	34,128.45	7,672,349.66	<u>94,992,734.74</u>
2. 本期增加金额		<u>36,814.16</u>	<u>7,200.00</u>		<u>44,166.55</u>	<u>88,180.71</u>
(1) 购置		36,814.16	7,200.00		44,166.55	<u>88,180.71</u>
3. 本期减少金额					<u>404,291.28</u>	<u>404,291.28</u>
(1) 处置或报废					404,291.28	<u>404,291.28</u>
4. 期末余额	<u>60,922,360.43</u>	<u>4,738,166.47</u>	<u>21,669,743.89</u>	<u>34,128.45</u>	<u>7,312,224.93</u>	<u>94,676,624.17</u>
二、累计折旧						
1. 期初余额	21,395,241.26	2,614,304.11	18,898,202.88	14,586.33	4,439,473.79	<u>47,361,808.37</u>
2. 本期增加金额	<u>1,726,913.71</u>	<u>277,075.88</u>	<u>797,588.29</u>	<u>6,484.41</u>	<u>998,020.53</u>	<u>3,806,082.82</u>
(1) 计提	1,726,913.71	277,075.88	797,588.29	6,484.41	998,020.53	<u>3,806,082.82</u>
3. 本期减少金额					<u>90,948.21</u>	<u>90,948.21</u>
(1) 处置或报废					90,948.21	<u>90,948.21</u>
4. 期末余额	<u>23,122,154.97</u>	<u>2,891,379.99</u>	<u>19,695,791.17</u>	<u>21,070.74</u>	<u>5,346,546.11</u>	<u>51,076,942.98</u>
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	<u>37,800,205.46</u>	<u>1,846,786.48</u>	<u>1,973,952.72</u>	<u>13,057.71</u>	<u>1,965,678.82</u>	<u>43,599,681.19</u>
2. 期初账面价值	<u>39,527,119.17</u>	<u>2,087,048.20</u>	<u>2,764,341.01</u>	<u>19,542.12</u>	<u>3,232,875.87</u>	<u>47,630,926.37</u>

(2) 暂时闲置固定资产情况

无。

(3) 通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

3. 固定资产的减值测试情况

报告期内固定资产运营情况良好，不存在企业会计准则所认定的资产减值迹象，无需进行减值测试。

(十三) 使用权资产

1. 使用权资产情况

项目	土地使用权	运输设备	房屋建筑物	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,133,309.66	1,936,004.49	25,259,433.72	<u>28,328,747.87</u>
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额		<u>1,936,004.49</u>		<u>1,936,004.49</u>
(1) 处置		1,936,004.49		<u>1,936,004.49</u>
4. 期末余额	<u>1,133,309.66</u>		<u>25,259,433.72</u>	<u>26,392,743.38</u>
二、累计折旧				
1. 期初余额	604,431.77	1,555,929.98	9,582,276.30	<u>11,742,638.05</u>
2. 本期增加金额	<u>522,431.54</u>	<u>380,074.51</u>	<u>2,740,034.93</u>	<u>3,642,540.98</u>
(1) 计提	522,431.54	380,074.51	2,740,034.93	<u>3,642,540.98</u>
3. 本期减少金额		<u>1,936,004.49</u>		<u>1,936,004.49</u>
(1) 处置		1,936,004.49		<u>1,936,004.49</u>
4. 期末余额	<u>1,126,863.31</u>		<u>12,322,311.23</u>	<u>13,449,174.54</u>
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				

项目	土地使用权	运输设备	房屋建筑物	合计
1. 期末账面价值	<u>6,446.35</u>		<u>12,937,122.49</u>	<u>12,943,568.84</u>
2. 期初账面价值	<u>528,877.89</u>	<u>380,074.51</u>	<u>15,677,157.42</u>	<u>16,586,109.82</u>

2. 使用权资产的减值测试情况

本公司管理层认为报告期内使用权资产不存在会计准则所认定的资产减值迹象，无需进行减值测试。

(十四) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	门票收益权	设计概念	商标权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	3,003,654.80	408,189,502.91	2,510,919.55	292,550.89	<u>413,996,628.15</u>
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	<u>3,003,654.80</u>	<u>408,189,502.91</u>	<u>2,510,919.55</u>	<u>292,550.89</u>	<u>413,996,628.15</u>
二、累计摊销					
1. 期初余额	2,979,209.43	281,228,022.07	1,296,823.55	157,464.33	<u>285,661,519.38</u>
2. 本期增加金额	<u>708.00</u>	<u>29,728,013.24</u>	<u>123,232.60</u>	<u>23,754.02</u>	<u>29,875,707.86</u>
(1) 计提	708.00	29,728,013.24	123,232.60	23,754.02	<u>29,875,707.86</u>
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	<u>2,979,917.43</u>	<u>310,956,035.31</u>	<u>1,420,056.15</u>	<u>181,218.35</u>	<u>315,537,227.24</u>
三、减值准备					
1. 期初余额		84,847,725.92			<u>84,847,725.92</u>
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额		<u>84,847,725.92</u>			<u>84,847,725.92</u>
四、账面价值					
1. 期末账面价值	<u>23,737.37</u>	<u>12,385,741.68</u>	<u>1,090,863.40</u>	<u>111,332.54</u>	<u>13,611,674.99</u>
2. 期初账面价值	<u>24,445.37</u>	<u>42,113,754.92</u>	<u>1,214,096.00</u>	<u>135,086.56</u>	<u>43,487,382.85</u>

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

3. 无形资产的减值测试情况

报告期内不存在企业会计准则所认定的减值迹象，无需进行减值测试。

(十五) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
观印象艺术发展有限公司	1,405,672,642.74					1,405,672,642.74
合计	1,405,672,642.74					1,405,672,642.74

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
观印象艺术发展有限公司	1,154,047,193.14					1,154,047,193.14
合计	1,154,047,193.14					1,154,047,193.14

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所述资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
观印象艺术发展有限公司	商誉、固定资产、无形资产；商誉所在资产组可以带来独立的现金流 资产组或资产组组合发生变化	文化演艺分部	是

无。

4. 可回收金额的具体确定方法

(1) 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

无。

(2) 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面 价值	可收回 金额	减值金额	预测期 的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参 数的确定依据	稳定期的关键参数 （增长率、利润率、 折现率等）	稳定期的关键参 数的确定依据
观印象资产组	267,073,631.93	385,866,364.78		5年	2026年至2030年预测期内预计收入增长率分别为：26.81%，7.54%，-12.67%，0.60%，0.80%。利润率分别为：52.75%，69.20%，73.70%，73.63%，73.58%。	基于该资产组过去的业绩及对市场发展的预期	稳定期增长率为0.00%；稳定期利润率为74.01%；折现率为15.06%	基于该资产组过去的业绩及对市场发展的预期
<u>合计</u>	<u>267,073,631.93</u>	<u>385,866,364.78</u>						

(十六) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
用友云服务费	331,024.56		147,698.76		183,325.80
装修改造费	4,667,893.38	584,184.36	772,802.21		4,479,275.53
<u>合计</u>	<u>4,998,917.94</u>	<u>584,184.36</u>	<u>920,500.97</u>		<u>4,662,601.33</u>

(十七) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	341,895,508.05	85,473,877.01	30,991,699.20	7,747,924.80
预收款项预缴所得税	45,936,699.88	11,484,174.97	72,416,854.76	18,104,213.69
内部交易未实现利润 所得税	205,242,744.40	51,310,686.10	213,742,284.80	53,435,571.20
计提土地增值税清算	397,438,498.74	99,359,624.69	342,229,067.44	85,557,266.86
应付职工薪酬	3,113,600.00	778,400.00	3,113,600.00	778,400.00
租赁负债	16,577,024.38	4,144,256.10	20,714,791.16	5,178,697.79
<u>合计</u>	<u>1,010,204,075.45</u>	<u>252,551,018.87</u>	<u>683,208,297.36</u>	<u>170,802,074.34</u>

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合 并导致账面价值与计 税基础的差异	12,398,374.68	3,099,593.67	42,107,772.04	10,526,943.01
使用权资产	15,882,526.04	3,970,631.52	20,131,226.20	5,032,806.55
<u>合计</u>	<u>28,280,900.72</u>	<u>7,070,225.19</u>	<u>62,238,998.24</u>	<u>15,559,749.56</u>

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税资产	3,929,851.98	248,621,166.89	4,995,364.55	165,806,709.79

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税负债	3,929,851.98	3,140,373.21	4,995,364.55	10,564,385.01

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,403,693,711.06	1,418,991,228.24
可抵扣亏损	218,456,505.67	759,548,721.30
<u>合计</u>	<u>1,622,150,216.73</u>	<u>2,178,539,949.54</u>

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2025 年		526,084,583.99	
2026 年	41,202,347.11	41,229,091.81	
2027 年	21,396,629.78	23,165,900.25	
2028 年	47,175,494.38	119,175,302.30	
2029 年	31,366,144.69	49,893,842.95	
2030 年	77,315,889.71		
<u>合计</u>	<u>218,456,505.67</u>	<u>759,548,721.30</u>	

(十八) 所有权或使用权受限资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	105,238,080.76	105,238,080.76	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等
存货	643,925,262.23	636,711,609.93	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
固定资产	20,297,689.99	20,297,689.99	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
投资性房地产	236,623,811.99	236,623,811.99	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
合计	1,006,084,844.97	998,871,192.67		

接上表:

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	135,153,489.91	135,153,489.91	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等
存货	453,263,144.75	453,263,144.75	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
固定资产	26,775,511.73	26,775,511.73	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
投资性房地产	170,331,413.92	170,331,413.92	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
合计	785,523,560.31	785,523,560.31		

(十九) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	10,009,495.14	11,672,702.13
合计	10,009,495.14	11,672,702.13

2. 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

(二十) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
采购款	307,231,792.59	433,005,524.27
项目制作费	16,935,636.41	31,899,132.83
合计	324,167,429.00	464,904,657.10

2. 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

无。

(二十一) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
股权回购款	81,422,834.00	81,422,834.00
预收房租等	2,685,967.91	1,566,054.77
<u>合计</u>	<u>84,108,801.91</u>	<u>82,988,888.77</u>

2. 期末账龄超过 1 年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海金杖投资管理合伙企业(有限合伙)	81,422,834.00	合同未完成
<u>合计</u>	<u>81,422,834.00</u>	

3. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

(二十二) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	381,394,870.03	451,725,816.73
预收制作费	46,290,512.65	42,640,265.10
其他	3,477,335.71	2,857,062.33
<u>合计</u>	<u>431,162,718.39</u>	<u>497,223,144.16</u>

2. 本期末合同负债中预售房款金额前五的项目收款信息

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
三湘森林海尚城 15#(河北燕郊)	282,559,006.90	362,339,945.94	2026年6月	79.96%
三湘森林海尚城 18#(河北燕郊)	52,484,334.87	10,640,865.14	2026年5月	14.36%
<u>合计</u>	<u>335,043,341.77</u>	<u>372,980,811.08</u>		

3. 期末账龄超过 1 年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
遵义市播州区国有资产投资经营(集团)有限责任公司	12,080,076.42	未结算
北京星光文化旅游发展有限公司	9,433,962.26	未结算
<u>合计</u>	<u>21,514,038.68</u>	

4. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

(二十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,317,401.62	84,183,966.51	84,750,042.56	15,751,325.57
二、离职后福利中-设定提存计划负债	239,567.77	9,206,116.25	9,063,101.58	382,582.44
三、辞退福利	379,605.00	6,027,943.50	6,096,573.50	310,975.00
四、一年内到期的其他福利				
<u>合计</u>	<u>16,936,574.39</u>	<u>99,418,026.26</u>	<u>99,909,717.64</u>	<u>16,444,883.01</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,133,285.05	68,974,776.03	69,791,415.20	15,316,645.88
二、职工福利费	100.00	5,945,027.08	5,770,027.08	175,100.00
三、社会保险费	139,832.57	5,044,545.04	4,966,580.92	217,796.69
其中：医疗保险费	135,472.59	4,793,276.29	4,718,169.64	210,579.24
工伤保险费	4,359.98	212,919.13	210,061.66	7,217.45
生育保险费		38,349.62	38,349.62	
四、住房公积金	43,659.00	4,151,843.40	4,155,664.40	39,838.00
五、工会经费和职工教育经费	525.00	67,774.96	66,354.96	1,945.00
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
<u>合计</u>	<u>16,317,401.62</u>	<u>84,183,966.51</u>	<u>84,750,042.56</u>	<u>15,751,325.57</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	232,345.52	8,917,835.56	8,778,990.43	371,190.65
2. 失业保险费	7,222.25	288,280.69	284,111.15	11,391.79
3. 企业年金缴费				
<u>合计</u>	<u>239,567.77</u>	<u>9,206,116.25</u>	<u>9,063,101.58</u>	<u>382,582.44</u>

4. 辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
离职补偿金	6,096,573.50	310,975.00
<u>合计</u>	<u>6,096,573.50</u>	<u>310,975.00</u>

5. 其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债

无。

(二十四) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	22,377,937.23	96,885,809.93
增值税	4,128,711.78	7,555,807.78
房产税	2,096,965.90	1,363,135.08
代扣代缴个人所得税	311,741.86	416,847.03
土地增值税	130,735.12	6,147,367.35
城市维护建设税	106,703.02	228,911.59
教育费附加	78,030.90	173,543.76
土地使用税	31,913.87	29,415.15
营业税		-98,506.03
其他	87,908.73	-242,900.17
<u>合计</u>	<u>29,350,648.41</u>	<u>112,459,431.47</u>

(二十五) 其他应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		382,754.67
应付股利		
其他应付款	493,084,265.67	494,273,105.35
<u>合计</u>	<u>493,084,265.67</u>	<u>494,655,860.02</u>

2. 应付利息

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		370,905.33
短期借款应付利息		11,849.34
<u>合计</u>		<u>382,754.67</u>

(2) 逾期的的重要应付利息

无。

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
预提土增税	397,438,498.74	345,315,814.28
往来款	22,532,149.40	26,219,808.51
押金、保证金	29,120,430.35	36,249,952.84
滞纳金	28,817,422.14	27,953,189.11
预收房屋销售定金	9,871,888.28	48,834,145.00
其他	5,303,876.76	9,700,195.61
合计	<u>493,084,265.67</u>	<u>494,273,105.35</u>

(2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
计提土地增值税	345,315,814.28	项目未清算
合计	<u>345,315,814.28</u>	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	51,076,359.05	23,500,000.00
1年内到期的租赁负债	2,958,909.11	3,784,557.17
合计	<u>54,035,268.16</u>	<u>27,284,557.17</u>

(二十七) 其他流动负债

1. 其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	35,704,251.31	48,645,576.01
合计	<u>35,704,251.31</u>	<u>48,645,576.01</u>

(二十八) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	331,400,000.00	296,500,000.00	3.00%-4.55%
合计	<u>331,400,000.00</u>	<u>296,500,000.00</u>	

(二十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	16,577,024.38	20,714,791.13
减：未确认的融资费用	2,938,957.20	3,545,116.39
重分类至一年内到期的非流动负债	2,958,909.11	3,784,557.17
合计	<u>10,679,158.07</u>	<u>13,385,117.57</u>

(三十) 预计负债

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额	形成原因
预计担保损失		1,057,196.27	阶段性担保损失
合计		<u>1,057,196.27</u>	

2. 重要预计负债

无。

(三十一) 股本

1. 股本金额

项目	期末金额	期初金额
股本	677,734,146.00	677,734,146.00
合计	<u>677,734,146.00</u>	<u>677,734,146.00</u>

2. 股本结构及数量

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)				合计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
一、有限售条件股份	17,084,217.00				399,575.00	399,575.00	17,483,792.00
1. 国家持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	17,084,217.00				399,575.00	399,575.00	17,483,792.00
其中：境内法人持股							
境内自然人持股	17,084,217.00				399,575.00	399,575.00	17,483,792.00
4. 境外持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件流通股 份	1,163,615,343.00				-399,575.00	-399,575.00	1,163,215,768.00
1. 人民币普通股	1,163,615,343.00				-399,575.00	-399,575.00	1,163,215,768.00

项目	期初余额	本期增减变动 (+、-)				合计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
<u>股份合计</u>	<u>1,180,699,560.00</u>						<u>1,180,699,560.00</u>

(三十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（或股本溢价）	2,520,568,593.30			2,520,568,593.30
其他资本公积		1,696,688.20		1,696,688.20
合计	<u>2,520,568,593.30</u>	<u>1,696,688.20</u>		<u>2,522,265,281.50</u>

注：本期因联营企业引入新投资者增资，按增资前后享有的被投资单位净资产份额差额调整长期股权投资成本，并相应增加资本公积—其他资本公积。

(三十三) 其他综合收益

项目	期初余额	本期所得税前发生额	本期发生金额				税后归属于少数股东	期末余额
			减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
1. 重新计量设定受益计划变动额								
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益								
3. 其他权益工具投资公允价值变动								
4. 企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	368,095.48	-90,247.50				-90,247.50	277,847.98	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益								
2. 其他债权投资公允价值变动								

项目	期初余额	本期所得税前发生额	本期发生金额				税后归属于少数股东	期末余额
			减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
4. 其他债权投资信用减值准备								
5. 现金流量套期的有效部分								
6. 外币财务报表折算差额	368,095.48	-90,247.50				-90,247.50	277,847.98	
合计	<u>368,095.48</u>	<u>-90,247.50</u>				<u>-90,247.50</u>	<u>277,847.98</u>	

(三十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	346,075,872.62			346,075,872.62
<u>合计</u>	<u>346,075,872.62</u>			<u>346,075,872.62</u>

(三十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	945,023,854.83	933,576,325.82
调整期初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	945,023,854.83	933,576,325.82
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-133,783,659.28	19,277,902.73
减: 提取法定盈余公积		7,830,373.72
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>811,240,195.55</u>	<u>945,023,854.83</u>

(三十六) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	731,254,820.19	444,167,006.97	1,204,026,791.48	603,290,443.37
其他业务	4,600,523.80	3,362,560.01	5,487,180.15	3,901,246.12
<u>合计</u>	<u>735,855,343.99</u>	<u>447,529,566.98</u>	<u>1,209,513,971.63</u>	<u>607,191,689.49</u>

2. 营业收入扣除情况表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	735,855,343.99		1,209,513,971.63	
营业收入扣除项目合计金额	2,287,117.65		2,590,758.40	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.31		0.21	

一、与主营业务无关的业务收入

1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物, 销售材料, 用材料进行非货币性资产交换, 经营受托	2,287,117.65	外派人员收入, 与主营业务无关	2,590,758.40	外派人员收入, 与主营业务无关
--	--------------	-----------------	--------------	-----------------

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	2,287,117.65		2,590,758.40	

二、不具备商业实质的收入

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。

不具备商业实质的收入小计

三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入小计				
营业收入扣除后金额	<u>733,568,226.34</u>		<u>1,206,923,213.23</u>	

3. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	房地产分部		文化演艺分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
行业:						
房地产销售	567,999,595.85	340,245,232.79			567,999,595.85	340,245,232.79
房屋租赁	40,786,885.12	17,005,582.24			40,786,885.12	17,005,582.24
建筑施工	5,414,308.04	4,387,411.67			5,414,308.04	4,387,411.67
文化演艺			84,131,883.75	55,565,183.68	84,131,883.75	55,565,183.68
其他	37,522,671.23	30,326,156.60			37,522,671.23	30,326,156.60
经营地区:						
上海	301,824,451.51	179,610,968.95	4,808,887.89	7,481,565.30	306,633,339.40	187,092,534.25
其他	349,899,008.73	212,353,414.35	79,322,995.86	48,083,618.38	429,222,004.59	260,437,032.73
收入确认时间:						
商品（在某一时点转让）	568,064,642.32	340,718,084.16	84,131,883.75	55,565,183.68	652,196,526.07	396,283,267.84
服务（在某一段时间内提供）	42,871,932.80	34,231,570.90			42,871,932.80	34,231,570.90
租赁	40,786,885.12	17,014,728.24			40,786,885.12	17,014,728.24
合计	<u>651,723,460.24</u>	<u>391,964,383.30</u>	<u>84,131,883.75</u>	<u>55,565,183.68</u>	<u>735,855,343.99</u>	<u>447,529,566.98</u>

4. 本期房地产项目营业收入情况

项目名称	本期发生额	上期发生额
三湘四季花城（上海松江）、三湘财富广场（上海松江）		24,933.33
三湘七星府邸（上海杨浦）、三湘未来海岸（上海杨浦）	289,524.00	352,381.16
上海三湘海尚城（上海宝山）	17,960,811.26	13,241,757.86
三湘海尚名邸（上海嘉定）	29,968,668.92	11,740,000.95
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	24,132,345.33	36,153,054.70
三湘海尚云邸（上海崇明）二期		42,029,043.80
三湘印象名邸（上海浦东）	163,356,490.27	95,723,784.86
三湘海尚观邸（浙江杭州）	732,110.10	1,249,541.30
三湘森林海尚城 14#（河北燕郊）	-1,004,870.64	2,573,270.63
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）	130,595,425.15	-175,816.29

项目名称	本期发生额	上期发生额
三湘森林海尚城 16# (河北燕郊)	201,969,091.46	786,858,252.03
<u>合计</u>	<u>567,999,595.85</u>	<u>989,770,204.33</u>

5. 分摊至剩余履约义务的说明

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为5.15亿元，其中：5.05亿元预计将于2026年度确认收入，0.099亿元预计将于2029年及以后年度确认收入。

6. 重大合同变更或重大交易价格调整

无。

(三十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	80,060,823.58	148,344,272.93
房产税	7,345,176.70	6,413,141.43
城市维护建设税	2,622,550.35	3,605,263.92
教育费附加	2,137,663.72	2,332,063.58
土地使用税	2,084,667.59	2,068,459.88
印花税	490,333.52	428,435.54
车船使用税	18,896.00	22,748.00
环境保护税	2,088.05	26,328.42
其他	31,047.12	8,495.24
<u>合计</u>	<u>94,793,246.63</u>	<u>163,249,208.94</u>

(三十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	50,310,214.97	139,973,616.54
宣传推广费	27,618,645.16	6,386,046.90
物业管理费	7,752,978.48	8,685,425.40
职工薪酬	4,976,155.34	3,660,307.45
租赁费	806,927.64	803,327.64
招待费	666,238.27	312,522.70
办公费	618,818.39	231,866.18
其他	591,045.95	872,153.37
<u>合计</u>	<u>93,341,024.20</u>	<u>160,925,266.18</u>

(三十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	70,796,510.10	84,623,727.44
物业费	14,596,118.68	13,183,949.47
业务招待费	13,500,643.16	14,159,156.35
中介费	11,583,976.08	13,694,693.35
折旧摊销费用	6,756,199.06	5,515,327.32
租赁费	3,152,252.92	6,444,908.32
会务费	2,164,912.39	871,380.04
汽车费	2,010,626.18	2,416,090.68
办公费	1,345,740.22	1,985,083.99
修理费	1,271,826.09	677,027.31
差旅费	1,105,665.29	1,476,540.13
劳务费	57,665.77	89,833.33
其他	3,750,498.70	4,213,319.20
<u>合计</u>	<u>132,092,634.64</u>	<u>149,351,036.93</u>

(四十) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	13,514,636.03	18,926,916.92
减：利息收入	442,333.94	1,528,717.19
汇兑损益	-13,378.60	5,928.66
金融机构手续费	489,804.99	233,597.36
<u>合计</u>	<u>13,548,728.48</u>	<u>17,637,725.75</u>

(四十一) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
手续费返还	198,874.94	181,997.65
政府补助	63,381.70	51,435.57
<u>合计</u>	<u>262,256.64</u>	<u>233,433.22</u>

(四十二) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,840,061.28	-6,988,627.05
处置长期股权投资产生的投资收益		1,000,000.00
债务重组收益	-299,913.11	

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	236,770.87	387,423.21
<u>合计</u>	<u>-2,903,203.52</u>	<u>-5,601,203.84</u>

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-3,213,099.24	-2,825,894.68
<u>合计</u>	<u>-3,213,099.24</u>	<u>-2,825,894.68</u>

(四十四) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-11,669.53	
应收账款坏账损失	590,930.45	-3,844,238.62
其他应收款坏账损失	-920,402.13	-449,981.95
<u>合计</u>	<u>-341,141.21</u>	<u>-4,294,220.57</u>

(四十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-311,588,720.10	-21,259,811.52
投资性房地产减值损失	-200,359.62	
合同资产减值损失	-1,600,037.22	-2,883,935.58
<u>合计</u>	<u>-313,389,116.94</u>	<u>-24,143,747.10</u>

(四十六) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	595,661.55	-32,361.91
<u>合计</u>	<u>595,661.55</u>	<u>-32,361.91</u>

(四十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	3,356,000.00	9,396,608.40	3,356,000.00
违约金收入	1,248,843.88		1,248,843.88
其他	95,079.37	271,411.74	95,079.37
<u>合计</u>	<u>4,699,923.25</u>	<u>9,668,020.14</u>	<u>4,699,923.25</u>

(四十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,274.75	3,274.44	4,274.75
其中：固定资产处置损失	4,274.75	3,274.44	4,274.75
对外捐赠	5,000.00	24,210.12	5,000.00
滞纳金	4,165,354.91	27,964,176.17	4,165,354.91
其他	2,147,750.73	7,235,480.14	2,147,750.73
合计	<u>6,322,380.39</u>	<u>35,227,140.87</u>	<u>6,322,380.39</u>

(四十九) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	27,131,508.12	95,914,658.98
递延所得税费用	-90,238,468.90	-7,805,869.21
以前年度所得税	253,191.29	-44,346.23
合计	<u>-62,853,769.49</u>	<u>88,064,443.54</u>

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-366,060,956.80
按法定/适用税率计算的所得税费用	-91,515,239.20
子公司适用不同税率的影响	-40,397.69
调整以前期间所得税的影响	253,191.28
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,439,161.54
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-21,813.63
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	15,321,312.89
归属于合营企业和联营企业的损益	710,015.32
所得税费用合计	<u>-62,853,769.49</u>

(五十) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释(三十三)其他综合收益”。

(五十一) 现金流量表项目注释

1. 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	47,377,089.80	55,548,464.57
收回保证金	14,248,843.88	10,531,258.18
政府补助	3,427,341.41	9,302,863.88
利息收入	442,333.94	1,528,717.19
其他收入	95,079.37	271,411.74
<u>合计</u>	<u>65,590,688.40</u>	<u>77,182,715.56</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	97,942,547.16	84,464,639.09
销售佣金	46,890,737.63	922,393.15
资金往来	26,747,985.42	14,258,586.40
其他支出	6,318,105.64	6,213,481.05
手续费	489,804.99	233,597.36
<u>合计</u>	<u>178,389,180.84</u>	<u>106,092,697.05</u>

2. 与投资活动有关的现金

(1) 收到的重要的投资活动有关的现金

无。

(2) 支付的重要的投资活动有关的现金

无。

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无。

3. 与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

无。

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
租赁费	4,228,014.24	3,602,029.89
<u>合计</u>	<u>4,228,014.24</u>	<u>3,602,029.89</u>

(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	11,672,702.13	45,000,000.00	1,244,793.66	47,908,000.65		10,009,495.14
一年内到期的非流动负债	27,284,557.17		69,072,610.48	42,321,899.49		54,035,268.16
长期借款	296,500,000.00	88,000,000.00	15,067,908.81	2,500,000.00	65,667,908.81	331,400,000.00
其他应付款-应付利息	382,754.67			382,754.67		
租赁负债	13,385,117.57				2,705,959.50	10,679,158.07
<u>合计</u>	<u>349,225,131.54</u>	<u>133,000,000.00</u>	<u>85,385,312.95</u>	<u>93,112,654.81</u>	<u>68,373,868.31</u>	<u>406,123,921.37</u>

4. 以净额列报现金流量的说明

不适用。

5. 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

不适用。

(五十二) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-303,207,187.31	-39,128,514.81
加：资产减值准备	313,389,116.94	24,143,747.10
信用减值损失	341,141.21	4,294,220.57
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地产折旧、生产性生物资产折旧	24,760,432.88	22,730,182.81
使用权资产摊销	3,642,540.98	3,437,699.97
无形资产摊销	29,875,707.86	30,227,403.86

补充资料	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销	920,500.97	1,298,988.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-595,661.55	32,361.91
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,274.75	3,274.44
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	3,213,099.24	2,825,894.68
财务费用（收益以“-”号填列）	13,501,257.43	18,932,845.58
投资损失（收益以“-”号填列）	2,903,203.52	5,601,203.84
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-82,814,457.10	20,357,220.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-7,424,011.80	-7,429,374.83
存货的减少（增加以“-”号填列）	211,809,769.17	108,420,491.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	39,730,342.90	370,588,808.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-303,604,325.82	-489,457,064.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-53,554,255.73</u>	<u>76,879,388.40</u>
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	122,639,891.93	126,187,903.10
减：现金的期初余额	126,187,903.10	434,419,971.06
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-3,548,011.17</u>	<u>-308,232,067.96</u>
2. 本期支付的取得子公司的现金净额		
无。		
3. 本期收到的处置子公司的现金净额		
无。		
4. 现金和现金等价物的构成		
项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>122,639,891.93</u>	<u>126,187,903.10</u>
其中：库存现金	29,338.42	38,227.65

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的银行存款	122,279,247.46	125,881,719.76
可随时用于支付的其他货币资金	331,306.05	267,955.69
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>122,639,891.93</u>	<u>126,187,903.10</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

5. 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

无。

6. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	期末余额	期初余额	理由
银行存款	105,238,080.76	135,153,489.91	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等
<u>合计</u>	<u>105,238,080.76</u>	<u>135,153,489.91</u>	

(五十三) 所有者权益其他项目注释

无。

(五十四) 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	594,880.68		620,265.73
其中：欧元	11,296.20	8.25	93,160.56
港币	583,584.48	0.90	527,105.17

2. 境外经营实体的情况

无。

(五十五) 租赁

1. 作为承租人

(1) 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

无。

(2) 简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

项目	金额
短期租赁	3,959,180.56

(3) 售后租回交易及判断依据

无。

与租赁相关的现金流出总额8,150,857.56元。

2. 作为出租人

(1) 作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋建筑物	40,786,885.12	
<u>合计</u>	<u>40,786,885.12</u>	

(2) 作为出租人的融资租赁

无。

3. 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

无。

(五十六) 其他

无。

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

无。

(二) 同一控制下企业合并

无。

(三) 反向购买

无。

(四) 处置子公司

无。

(五) 其他原因的合并范围变动

本公司下属子公司新疆元起印象文化科技有限公司于 2025 年 6 月 18 日经霍尔果斯市市场监督管理局批准，予以登记注销。

(六) 其他

无。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海三湘(集团)有限公司	上海市	18,000.00	上海市	房地产	100.00		反向购买
上海湘海房地产发展有限公司	上海市	6,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海三湘建筑装饰工程有限公司	上海市	8,000.00	上海市	建筑工程		100.00	设立
上海三湘装饰设计有限公司	上海市	8,000.00	上海市	装饰工程		100.00	设立
上海三湘建筑材料加工有限公司	上海市	1,500.00	上海市	建材加工及安装		100.00	设立
上海三湘物业服务有限公司	上海市	500.00	上海市	物业服务		100.00	设立
上海城光置业有限公司	上海市	10,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海湘宸置业发展有限公司	上海市	40,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	上海市	22,000.00	上海市	房地产		100.00	设立

子公司全称	主要经营地	注册资本（万元）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
上海三湘房地产经纪有限公司	上海市	1,000.00	上海市	房地产经纪		100.00	设立
上海湘源房地产发展有限公司	上海市	85,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海聚湘投资有限公司	上海市	12,000.00	上海市	实业投资		100.00	设立
上海浦湘投资有限公司	上海市	33,000.00	上海市	实业投资		73.33	设立
江苏一德资产管理有 限公司	南京市	10,000.00	南京市	实业投资		50.49	设立
三河市湘德房地产开发有 限公司	三河市	83,500.00	三河市	房地产		50.49	设立
上海湘南置业有限公司	上海市	120,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海三湘海岸资产管理有 限公司	上海市	5,000.00	上海市	资产管理		100.00	设立
上海湘鼎置业有限公司	上海市	100,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
三湘（香港）有限公 司	香港	1.00（港币）	香港	投资、房地产		100.00	设立
上海三湘海农资产管理有 限公司	上海市	5,000.00	上海市	实业投资		100.00	设立
上海湘骏置业发展有 限公司	上海市	100,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海湘盛置业发展有 限公司	上海市	192,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海三湘海眷资产管 理有限公司	上海市	5,000.00	上海市	实业投资		100.00	设立
上海三湘绿色建筑科 技有限公司	上海市	1,000.00	上海市	建筑科技	100.00		设立
康晟发展有限公司	香港	1.00（港币）	香港	投资		100.00	购买
观印象艺术发展有限 公司	北京市	5,794.28	北京市	文化旅游演艺		100.00	非同一控制 下企业合并
北京印象山水文化艺 术有限公司	北京市	200.00	北京市	文化旅游演艺		100.00	非同一控制 下企业合并
北京观印象文化发展	北京市	500.00	北京市	文化旅游演艺		100.00	非同一控制

子公司全称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
有限公司							下企业合并
天津又见文化传播有限公司	天津	100.00	天津	文化旅游演艺		100.00	非同一控制下企业合并
武夷山印象大红袍文化产业有限公司	武夷山市	300.00	武夷山市	文化旅游演艺		55.00	非同一控制下企业合并
忻州五台山风景名胜 区印象五台山文化产业有限公司	忻州市	100.00	忻州市	文化旅游演艺		51.00	非同一控制下企业合并
武夷山印象大红袍国际旅行社有限公司	武夷山市	30.00	武夷山市	文化旅游演艺		55.00	非同一控制下企业合并
上海三湘文化发展有限公司	上海市	30,000.00	上海市	文化经营	100.00		设立
廊坊三湘印象门窗有限公司	廊坊市	100.00	廊坊市	建材加工及安装		100.00	设立
上海观印象文化科技有限公司	上海市	1,000.00	上海市	文化经营		100.00	设立
海南观印象文旅有限公司	海南省	1,000.00	海南省	文化经营		100.00	设立
杭州三湘印象文化发展有限公司	杭州市	276,832.00	杭州市	文化经营		100.00	设立
上海元起印象文化科技有限公司	上海市	1,000.00	上海市	文化经营		100.00	设立
莆田市湄洲岛印象文化旅游发展有限公司	莆田市	2,000.00	莆田市	文化经营		51.00	设立

(1) 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海浦湘投资有限公司	26.67	-2,484,041.91		61,350,975.40
江苏一德资产管理有限公司	49.51	-164,730,293.23		-678,367,646.33

2. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额	
	上海浦湘投资有限公司	江苏一德资产管理有限公司
流动资产	1,392,399.20	3,431,361,993.71
非流动资产	230,804,770.76	222,134,081.15
资产合计	232,197,169.96	3,653,496,074.86
流动负债	2,159,766.88	4,897,371,739.34
非流动负债		72,913,244.92
负债合计	2,159,766.88	4,970,284,984.26
营业收入	2,287,117.65	331,898,043.53
净利润（净亏损）	-9,313,992.92	-333,677,318.27
综合收益总额	-9,313,992.92	-333,677,318.27
经营活动现金流量	-102,504.46	-91,107,906.10

接上表：

项目	期初余额或上期发生额	
	上海浦湘投资有限公司	江苏一德资产管理有限公司
流动资产	1,194,903.66	3,865,444,924.88
非流动资产	239,555,468.17	116,921,619.30
资产合计	240,750,371.83	3,982,366,544.18
流动负债	1,398,975.83	4,897,229,582.23
非流动负债		68,248,553.08
负债合计	1,398,975.83	4,965,478,135.31
营业收入	2,590,758.40	789,591,146.93
净利润（净亏损）	-13,371,881.22	-47,071,838.03
综合收益总额	-13,371,881.22	-47,071,838.03
经营活动现金流量	-150,999.08	-340,155,221.54

3. 使用集团资产和清偿集团债务的重大限制

无。

4. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

（二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

无。

(三) 投资性主体

无。

(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、联营企业						
上海湘芒果文化投资有限公司	上海市	上海市	投资、房地产		30.00	权益法核算
印象大红袍股份有限公司	武夷山市	南平市	文化旅游演艺		11.44	权益法核算

2. 重要合营企业的主要财务信息

无。

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	上海湘芒果文化投资有限公司	印象大红袍股份有限公司	上海湘芒果文化投资有限公司	印象大红袍股份有限公司
流动资产	320,399,344.76	212,780,200.79	82,060,339.89	114,400,463.68
非流动资产	1,884,936,421.38	305,644,300.59	2,163,231,531.45	198,894,150.23
资产合计	2,205,335,766.14	518,424,501.38	2,245,291,871.34	313,294,613.91
流动负债	135,001,828.12	57,502,537.99	166,809,549.96	25,738,485.76
非流动负债	1,300,984,702.19	85,771,137.35	1,279,964,094.19	31,636,868.71
负债合计	1,435,986,530.31	143,273,675.34	1,446,773,644.15	57,375,354.47
少数股东权益		40,850,186.60		11,949,910.84
归属于母公司股东权益	769,349,235.83	334,300,639.44	798,518,227.19	243,969,348.60
按持股比例计算的净资产份额	230,804,770.76	38,243,993.17	239,555,468.17	37,254,119.53
调整事项		450,870.58		609,221.58
——其他		450,870.58		609,221.58
对联营企业权	230,804,770.76	38,694,863.75	239,555,468.17	37,863,341.11

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	上海湘芒果文化投资有限公司	印象大红袍股份有限公司	上海湘芒果文化投资有限公司	印象大红袍股份有限公司
益投资的账面价值				
营业收入	132,247,004.91	150,919,253.58	119,275,462.97	141,326,466.53
净利润	-29,168,991.36	35,385,848.03	-44,301,588.98	45,226,486.00
综合收益总额	-29,168,991.36	35,385,848.03	-44,301,588.98	45,226,486.00
本年度收到的来自联营企业的股利		6,270,000.00		4,950,000.00

4. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	<u>123,768,185.27</u>	<u>130,262,383.58</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	505,801.60	-604,234.78
——其他综合收益		
——综合收益总额	505,801.60	-604,234.78

5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累计未确认前期累计的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累计未确认的损失
联营企业：			
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	11,383,176.03	119,869.25	11,503,045.28
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	3,041,356.88	721,309.01	3,762,665.89
福建最忆船政文旅发展有限公司		557,597.22	557,597.22
小计	<u>14,424,532.91</u>	<u>1,398,775.48</u>	<u>15,823,308.39</u>
合计	<u>14,424,532.91</u>	<u>1,398,775.48</u>	<u>15,823,308.39</u>

7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

(五) 重要的共同经营

无。

(六) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体的权益

无。

(七) 其他

无。

九、政府补助

(一) 报告期末按应收金额确认的政府补助

无。

(二) 涉及政府补助的负债项目

无。

(三) 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
其他收益	63,381.70	51,435.57
营业外收入	3,356,000.00	9,396,608.40
合计	<u>3,419,381.70</u>	<u>9,448,043.97</u>

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括银行借款、其他计息借款、货币资金、租赁负债、其他非流动金融资产等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款、应付账款、其他应收款、其他应付款、合同资产和应收票据等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

(一) 金融工具的风险

1. 金融工具的分类

(1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

①2025年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	227,877,972.69			<u>227,877,972.69</u>
应收票据	94,417.14			<u>94,417.14</u>
应收账款	61,940,939.01			<u>61,940,939.01</u>
其他应收款	26,019,277.59			<u>26,019,277.59</u>
其他非流动金融资产		38,521,108.17		<u>38,521,108.17</u>
合同资产	7,780,122.95			<u>7,780,122.95</u>

②2024年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	261,341,393.01			<u>261,341,393.01</u>
应收票据	410,960.00			<u>410,960.00</u>
应收账款	70,044,493.14			<u>70,044,493.14</u>
其他应收款	39,147,103.01			<u>39,147,103.01</u>
其他非流动金融资产		41,734,207.41		<u>41,734,207.41</u>
合同资产	15,408,357.39			<u>15,408,357.39</u>

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2025年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		10,009,495.14	<u>10,009,495.14</u>
应付账款		324,167,429.00	<u>324,167,429.00</u>
其他应付款		493,084,265.67	<u>493,084,265.67</u>
一年内到期的非流动负债		54,035,268.16	<u>54,035,268.16</u>
长期借款		331,400,000.00	<u>331,400,000.00</u>
租赁负债		10,679,158.07	<u>10,679,158.07</u>

②2024年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且		合计
	其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	
短期借款		11,672,702.13	<u>11,672,702.13</u>
应付账款		464,904,657.10	<u>464,904,657.10</u>
其他应付款		494,273,105.35	<u>494,273,105.35</u>
应付利息		382,754.67	<u>382,754.67</u>
一年内到期的非流动负债		27,284,557.17	<u>27,284,557.17</u>
长期借款		296,500,000.00	<u>296,500,000.00</u>
租赁负债		13,385,117.57	<u>13,385,117.57</u>

2. 流动性风险

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2025年12月31日				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
短期借款	10,219,829.17				<u>10,219,829.17</u>
应付账款	324,167,429.00				<u>324,167,429.00</u>
其他应付款	493,084,265.67				<u>493,084,265.67</u>
一年内到期的非流动负债	54,495,551.92				<u>54,495,551.92</u>
长期借款	14,585,048.64	66,129,639.78	64,182,775.63	273,543,219.80	<u>418,440,683.85</u>
租赁负债		3,123,930.27	1,063,953.33	8,697,494.40	<u>12,885,378.00</u>

接上表：

项目	2024年12月31日				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
短期借款	11,999,275.41				<u>11,999,275.41</u>
应付账款	464,904,657.10				<u>464,904,657.10</u>
其他应付款	494,273,105.35				<u>494,273,105.35</u>
应付利息	382,754.67				<u>382,754.67</u>
一年内到期的非流动负债	27,810,715.19				<u>27,810,715.19</u>
长期借款	17,612,200.12	65,661,407.69	66,129,639.78	337,725,995.43	<u>487,129,243.02</u>
租赁负债		3,419,192.87	3,123,930.27	9,761,447.73	<u>16,304,570.87</u>

3. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。

市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

(1) 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

项目	本期		
	基准点增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币	50.00	-75,568.33	-75,568.33
人民币	-50.00	75,568.33	75,568.33

接上表:

项目	上期		
	基准点增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币	50.00	-72,815.20	-72,815.20
人民币	-50.00	72,815.20	72,815.20

(2) 汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动(当收支以不同于本公司记账本位币的外币结算时)及其于境外子公司的净投资有关。

项目	本期		
	[港币]汇率增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对港币贬值	5%	98,948.37	359,243.48
人民币对港币升值	5%	-98,948.37	-359,243.48

接上表:

项目	上期		
	[港币]汇率增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对港币贬值	5%	157,316.18	512,092.80
人民币对港币升值	5%	-157,316.18	-512,092.80

(3) 权益工具投资价格风险

无。

十一、资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2025年度和2024年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

项目	期末余额或期末比率	期初余额或期初比率
短期借款	10,009,495.14	11,672,702.13
其他应付款	493,084,265.67	494,273,105.35
一年内到期的非流动负债	54,035,268.16	27,284,557.17
长期借款	331,400,000.00	296,500,000.00
减：现金及现金等价物	122,639,891.93	126,187,903.10
净负债小计	<u>765,889,137.04</u>	<u>703,542,461.55</u>
调整后资本	4,808,546,079.31	5,027,995,917.67
净负债和资本合计	<u>5,574,435,216.35</u>	<u>5,731,538,379.22</u>
杠杆比率	13.74%	12.27%

十二、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量			38,521,108.17	<u>38,521,108.17</u>
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他非流动金融资产			38,521,108.17	<u>38,521,108.17</u>

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
持续以公允价值计量的资产			38,521,108.17	<u>38,521,108.17</u>
总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

无。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于本公司持有的未上市股权、未流通股，管理层使用估值技术确定公允价值。估值技术包括市场乘数法等。其公允价值的计量可能采用了对估值产生重大影响的不可观察参数，因此本公司将这些资产和负债划分至第三层次，可能对估值产生影响的不可观察参数主要包括流动性折让、市场乘数等。

(五) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无。

(六) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

(七) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无。

(八) 其他

无。

十三、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

(二) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
上海三湘投资控股有限公司	上海	实业投资	15,000.00	18.45	18.45

本公司的最终控制方：黄辉

（三）本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、（一）。

（四）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、（四）。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本公司关系
平遥县印象文化旅游发展有限公司	联营企业
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	联营企业
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	联营企业
杭州印象西湖文化发展有限公司	联营企业
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	联营企业
上海湘芒果文化投资有限公司	联营企业
印象大红袍股份有限公司	联营企业

（五）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海净养环保科技有限公司	受同一实际控制人控制的公司
湖南炎帝生物工程有限公司及其子公司	受同一实际控制人控制的公司
熊星	董事会秘书
刘斌	副总裁、财务总监

王剑辉	副总裁
徐玉	副总裁
黄辉	公司实际控制人
万春香	公司实际控制人的家属
黄驰	公司实际控制人的家属
韶山湖湘旅游开发有限公司	联营企业之子公司
河南省知行太极文化旅游有限公司	联营企业之子公司

(六) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

无。

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
平遥县印象文化旅游发展有限公司	票房收入	15,081,537.56	15,546,034.18
印象大红袍股份有限公司	票房收入	13,048,882.77	12,266,855.66
杭州印象西湖文化发展有限公司	票房收入	3,259,924.93	3,843,655.70
上海湘芒果文化投资有限公司	提供劳务	2,287,117.65	2,590,758.40
韶山湖湘旅游开发有限公司	票房收入	486,691.96	682,004.95
上海三湘投资控股有限公司	提供劳务	160,886.31	166,263.67
湖南炎帝生物工程有限公司及其子公司	提供劳务		21,698.12
上海净养环保科技有限公司	提供劳务		5,377.36
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	票房收入	956,360.82	

2. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海三湘投资控股有限公司	房屋租赁	625,689.24	625,689.24

(2) 本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额				上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
万春香、黄驰	房屋租赁	803,327.64		803,327.64		803,327.64		803,327.64		
监事、高级管理人员	汽车租赁	325,584.00		325,584.00	162,792.00		325,584.00	17,922.72		
<u>合计</u>		<u>1,128,911.64</u>		<u>1,128,911.64</u>	<u>966,119.64</u>		<u>1,128,911.64</u>	<u>17,922.72</u>		

3. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海湘芒果文化投资有限公司（注1）	39,029.54	2023年12月18日	2038年11月30日	否

(2) 本公司作为被担保方

无。

关联担保情况说明：

注1：上海湘芒果文化投资有限公司以沪(2022)徐字不动产权第013047号房地产权证下龙爱路7、27号，龙文路6、16、26、36号不动产抵押担保，同时三湘印象股份有限公司之控股子公司上海浦湘投资有限公司按持股比例承担连带责任担保。

4. 关联方资金拆借

无。

5. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

6. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	12,447,917.79	13,060,923.39

7. 其他关联交易

无。

(七) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	平遥县印象文化旅游发展有限公司	11,584,223.87	2,731,219.47	9,263,821.54	1,215,132.15
应收账款	山西又见五台山文化旅游发展有限公司	8,932,940.37	6,809,179.65	8,119,197.90	6,428,345.14
应收账款	韶山湖湘旅游开发有限公司	1,611,707.18	380,621.45	1,310,414.46	211,020.02
应收账款	舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	1,479,946.47	1,479,946.47	1,479,946.47	1,479,946.47
应收账款	杭州印象西湖文化发展有限公司	908,101.39	118,053.18	735,211.61	73,521.16
应收账款	印象大红袍股份有限公司	195,302.66	25,389.35	155,276.93	15,527.69

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	河南省知行太极文化旅游有限公司	88,563.15	31,942.85	88,563.15	19,616.15
应收账款	重庆市归来印象旅游文化发展有限公司			417,901.76	238,204.00

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
其他应付款	福建最忆船政文旅发展有限公司	2,213,750.00	3,075,000.00

3. 其他项目

无。

（八）关联方承诺事项

无。

（九）其他

无。

十四、股份支付

截至资产负债表日，本公司无需披露的股份支付。

十五、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的承诺事项。

（二）或有事项

1. 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2025年12月31日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为101,076.00万元。主要系三湘森林海尚城项目提供阶段性担保91,320.00万元。

（三）其他

无。

十六、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

截至本财务报表批准报出日止，本公司无需披露的重要的非调整事项。

(二) 利润分配情况

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

(三) 销售退回

截至本财务报表批准报出日止，本公司无需披露的销售退回。

(四) 其他资产负债表日后调整事项说明

无。

十七、其他重要事项

(一) 重要债务重组

无。

(二) 资产置换

1. 非货币性资产交换

无。

2. 其他资产置换

无。

(三) 年金计划

无。

(四) 终止经营

无。

(五) 分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

2. 报告分部的财务信息

项目	文化演艺分部		房地产分部		抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入	84,131,883.75	128,521,123.05	651,723,460.24	1,080,992,848.58			735,855,343.99	1,209,513,971.63
二、分部间交易收入	157,692.57	378,931.51			157,692.57	378,931.51		
三、对联营和合营企业的投资收益	7,561,110.93	9,346,512.43	-10,401,172.21	-15,335,139.48			-2,840,061.28	-5,988,627.05
四、资产减值损失	-193,440.00	-4,353,138.41	-313,195,676.94	-19,790,608.69			-313,389,116.94	-24,143,747.10
五、信用减值损失	-1,546,823.33	3,214,938.68	1,205,682.12	-7,509,159.25			-341,141.21	-4,294,220.57
六、折旧费和摊销费	32,087,559.44	30,539,903.45	27,111,623.25	4,712,192.10			59,199,182.69	35,252,095.55
七、商誉	251,625,449.60	251,625,449.60					251,625,449.60	251,625,449.60
八、利润总额（亏损总额）	16,884,720.03	25,447,354.83	-382,945,676.83	23,488,573.90			-366,060,956.80	48,935,928.73
九、所得税费用	4,920,276.35	8,700,983.55	-67,774,045.84	79,363,459.99			-62,853,769.49	88,064,443.54
十、净利润（净亏损）	11,964,443.68	16,746,371.28	-315,171,630.99	-55,874,886.09			-303,207,187.31	-39,128,514.81
十一、资产总额	369,596,462.80	368,178,311.06	5,348,631,572.26	5,867,120,955.22	149,430,978.27	109,910,665.09	5,568,797,056.79	6,125,388,601.19
十二、负债总额	148,801,190.56	164,282,014.38	1,823,917,079.99	2,023,906,740.78	149,430,978.27	109,910,665.09	1,823,287,292.28	2,078,278,090.07
十三、其他重要的非现金项目								
1. 折旧费和摊销费以外的其他非现金费用	17,963,102.90	11,970,669.85	213,272,874.46	311,950,820.23			231,235,977.36	323,921,490.08
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资	81,040,215.03	85,052,415.90	312,227,604.75	322,628,776.96			393,267,819.78	407,681,192.86
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-3,711,429.97	-13,559,926.15	47,132,485.72	-44,116,292.15			43,421,055.75	-57,676,218.30

3. 其他信息

公司文化演艺分部本期取得的来自于本国的对外交易收入总额为84,131,883.75元人民币，本公司房地产分部本期取得的来自于本国的对外交易收入总额为651,723,460.24元人民币，本期无从其他国家或地区取得的对外交易收入；本期取得的位于本国的非流动资产（不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产）总额为46,634,154.99元人民币，本期无取得位于其他国家或地区的非流动资产（不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产）；本公司文化演艺分部、房地产分部无固定客户，且对客户依赖程度不高。

（六）借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为3,406,561.12元。
2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为3.27%。

（七）外币折算

1. 计入当期损益的汇兑差额-13,378.60元。

（八）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无。

（九）其他

1. 合并范围内关联方担保情况

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
江苏一德资产管理有 限公司\三湘印象股份 有限公司	三河市湘德房地产开 发有限公司（注1）	9,900.00	2024年9月13日	2029年9月12日	否
三湘印象股份有限公 司	上海湘海房地产发展 有限公司（注2）	15,600.00	2024年6月19日	2039年4月23日	否
三湘印象股份有限公 司	上海三湘祥腾湘麒投 资有限公司（注3）	5,000.00	2025年8月7日	2040年8月7日	否
三湘印象股份有限公 司/上海湘南置业有限 公司	上海观印象文化科技 有限公司（注4）	1,000.00	2025年8月25日	2026年8月24日	否

注1：三河市湘德房地产开发有限公司以冀（2018）三河市不动产权第0038111号土地使用权抵押担保，同时三湘印象股份有限公司、江苏一德资产管理有限公司承担连带责任担保；

注2：上海湘海房地产发展有限公司以沪房地杨字（2003）第032829号房地产权证下逸仙路315号、333号，沪房地杨字（2003）第032830号房地产权证下逸仙路519号及沪（2017）杨字不动产权第005194号不动产抵押担保，同时三湘印象股份有限公司承担连带责任担保；

注 3：上海三湘祥腾湘麒投资有限公司以沪(2019)松字不动产权第 041982 号不动产权证下不动产抵押，上海三湘（集团）有限公司以持有的上海三湘祥腾湘麒投资有限公司 100%股权和上海三湘祥腾湘麒投资有限公司在债权确定期间内拥有的沪（2019）松字不动产权第 041982 号下不动产出租所发生的全部租金收入质押，同时三湘印象股份有限公司承担连带责任担保；

注 4：上海湘南置业有限公司以沪房地嘉字(2016)第 036907 号房产证下上海市市辖区嘉定区宝翔路 182 号 1_2 层、202 号 1_2 层、188 弄 78 号 3 层抵押担保，同时三湘印象股份有限公司承担连带责任担保。

十八、母公司财务报表项目注释

（一）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）		9,000,000.00
1-2 年（含 2 年）	9,000,000.00	38,639,521.78
2-3 年（含 3 年）	22,324,481.58	14,000,000.00
3-4 年（含 4 年）	14,000,000.00	8,000,000.00
4-5 年（含 5 年）	8,000,000.00	
合计	<u>53,324,481.58</u>	<u>69,639,521.78</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)			
按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	<u>53,324,481.58</u>	<u>100.00</u>	<u>3,212,813.37</u>				<u>50,111,668.21</u>
其中：按信用风险特征	8,924,481.58	16.74	3,212,813.37	36.00			5,711,668.21
组合计提坏账准备							
集团内关联方组合	44,400,000.00	83.26					44,400,000.00
合计	<u>53,324,481.58</u>	<u>100.00</u>	<u>3,212,813.37</u>				<u>50,111,668.21</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)			

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	69,639,521.78	100.00	5,552,694.79		64,086,826.99
其中：按信用风险特征					
组合计提坏账准备	25,239,521.78	36.24	5,552,694.79	22.00	19,686,826.99
集团内关联方组合	44,400,000.00	63.76			44,400,000.00
合计	69,639,521.78	100.00	5,552,694.79		64,086,826.99

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		计提比例 (%)
	账面余额	坏账准备	
1年以内（含1年）			
1-2年（含2年）			
2-3年（含3年）	8,924,481.58	3,212,813.37	36.00
3-4年（含4年）			
4-5年（含5年）			
5年以上			
合计	8,924,481.58	3,212,813.37	

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,552,694.79		2,339,881.42		3,212,813.37
合计	5,552,694.79		2,339,881.42		3,212,813.37

4. 本期实际核销的应收账款情况

无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
三河市湘德房地产开发有限公司	44,400,000.00		44,400,000.00	77.87	
福建船政文化保护开发有限公司	8,924,481.58	3,693,280.20	12,617,761.78	22.13	4,542,394.24
合计	53,324,481.58	3,693,280.20	57,017,761.78	100.00	4,542,394.24

(二) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,468,916,264.41	4,443,470,793.26
合计	4,468,916,264.41	4,443,470,793.26

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	220,470,637.81	609,023,053.47
1-2年(含2年)	607,023,053.47	538,857,299.95
2-3年(含3年)	538,857,299.95	1,391,720,790.21
3-4年(含4年)	1,391,718,790.21	1,903,869,649.63
4-5年(含5年)	1,710,846,482.97	
合计	4,468,916,264.41	4,443,470,793.26

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	4,468,397,793.26	4,443,467,793.26
押金、保证金、备用金	518,471.15	3,000.00
合计	4,468,916,264.41	4,443,470,793.26

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,468,916,264.41	100.00			4,468,916,264.41
其中：按低风险组合计提坏账准备	4,468,916,264.41	100.00			4,468,916,264.41
合计	4,468,916,264.41	100.00			4,468,916,264.41

接上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,443,470,793.26	100.00			4,443,470,793.26
其中：按低风险组合计提坏账准备	4,443,470,793.26	100.00			4,443,470,793.26
合计	4,443,470,793.26	100.00			4,443,470,793.26

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
按低风险组合计提坏账准备	4,468,916,264.41		
合计	4,468,916,264.41		

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
上海三湘(集团)有限公司	2,572,629,831.68	57.57	关联方往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	
三河市湘德房地产开发有限公司	1,762,229,143.63	39.43	关联方往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	
三湘(香港)有限	41,583,651.29	0.93	关联方往来款	4-5年	

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
公司					
上海三湘文化发展有限公司	33,125,166.66	0.74	关联方往来款	1年以内	
上海观印象文化科技有限公司	23,000,000.00	0.51	关联方往来款	1年以内	
合计	<u>4,432,567,793.26</u>	<u>99.18</u>			

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,000,581,265.87		2,000,581,265.87	2,000,581,265.87		2,000,581,265.87
对联营、合营企业投资	265,668,522.74	184,245,688.74	81,422,834.00	267,318,997.54	184,245,688.74	83,073,308.80
合计	<u>2,266,249,788.61</u>	<u>184,245,688.74</u>	<u>2,082,004,099.87</u>	<u>2,267,900,263.41</u>	<u>184,245,688.74</u>	<u>2,083,654,574.67</u>

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
上海三湘(集团)有限公司	1,694,688,109.69			
上海三湘绿色建筑科技有限公司	44,000.00			
江苏一德资产管理有限公司	252,752.33			
上海城光置业有限公司	329,027.36			
上海浦湘投资有限公司	249,498.07			
上海三湘房地产经纪有限公司	176,084.69			
上海观印象文化科技有限公司	297,682.54			
上海三湘建筑材料加工有限公司	708,884.97			
上海三湘建筑装饰工程有限公司	1,170,694.14			
上海三湘物业服务有限公司	196,558.13			
上海三湘装饰设计有限公司	1,124,974.24			
上海湘鼎置业有限公司	366,484.05			
上海湘海房地产发展有限公司	447,807.71			
上海湘骏置业发展有限公司	431,949.79			
上海湘南置业有限公司	57,321.00			

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
上海湘盛置业发展有限公司	39,437.16			
上海三湘文化发展有限公司	300,000,000.00			
<u>合计</u>	<u>2,000,581,265.87</u>			

接上表

被投资单位	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
上海三湘（集团）有限公司			1,694,688,109.69	
上海三湘绿色建筑科技有限公司			44,000.00	
江苏一德资产管理有限公司			252,752.33	
上海城光置业有限公司			329,027.36	
上海浦湘投资有限公司			249,498.07	
上海三湘房地产经纪有限公司			176,084.69	
上海观印象文化科技有限公司			297,682.54	
上海三湘建筑材料加工有限公司			708,884.97	
上海三湘建筑装饰工程有限公司			1,170,694.14	
上海三湘物业服务有限公司			196,558.13	
上海三湘装饰设计有限公司			1,124,974.24	
上海湘鼎置业有限公司			366,484.05	
上海湘海房地产发展有限公司			447,807.71	
上海湘骏置业发展有限公司			431,949.79	
上海湘南置业有限公司			57,321.00	
上海湘盛置业发展有限公司			39,437.16	
上海三湘文化发展有限公司			300,000,000.00	
<u>合计</u>			<u>2,000,581,265.87</u>	

2. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额（账面价值）	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、联营企业			
维康金杖（上海）文化传媒有限公司	81,422,834.00		
福建最忆船政文旅发展有限公司	1,650,474.80		
<u>小计</u>	<u>83,073,308.80</u>		

被投资单位名称	期初余额（账面价值）	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
合计	83,073,308.80		

接上表：

被投资单位名称	权益法下确认的投 资损益	本期增减变动		
		其他综合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放现金 红利或利润
一、联营企业				
维康金杖（上海）文化传媒有限公司				
福建最忆船政文旅发展有限公司	-1,650,474.80			
小计	-1,650,474.80			
合计	-1,650,474.80			

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额
	本期计提 减值准备	其他		
一、联营企业				
维康金杖（上海）文化传媒有限公司			81,422,834.00	184,245,688.74
福建最忆船政文旅发展有限公司				
小计			81,422,834.00	184,245,688.74
合计			81,422,834.00	184,245,688.74

（四）营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-3,159,851.88			
其他业务			82,724,578.82	
合计	-3,159,851.88		82,724,578.82	

注：2025年本公司与福建船政文化保护开发有限公司初步结算“船政实景演艺项目（一期）专业舞台系统集成及配套设施采购”项目，冲减对应收入。

2. 履约义务的说明

本公司的制作收入构成单项履约义务，属于在某一时刻履行的履约义务，在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3. 分摊至剩余履约义务的说明

本报告期末无已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入。

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,650,474.80	-2,044,662.80
合计	<u>-1,650,474.80</u>	<u>-2,044,662.80</u>

十九、补充资料

(一) 当期非经常性损益情况

非经常性损益明细	金额	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	591,386.80	主要系本期固定资产处置损益
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,419,381.70	主要系本期财政扶持补贴等
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-2,976,328.37	华人文化基金公允价值变动及持有期间产生的投资收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	-299,913.11	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		

非经常性损益明细	金额	说明
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,974,182.39	主要系税收滞纳金
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减:所得税影响金额	76,324.87	
少数股东权益影响额(税后)	-1,356,550.53	
<u>合计</u>	<u>-2,959,429.71</u>	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-3.02%	-0.11	-0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.96%	-0.11	-0.11